



# Residentie Sable d'Or

## LASTENBOEK



**MON PETIT CHATEAU**  
EEN THUIS OP MENSENMAAT

# INHOUD

<b>INHOUD</b> .....	<b>3</b>
<b>INLEIDING</b> .....	<b>6</b>
<b>1 NUMMERING VAN DE APPARTEMENTEN</b> .....	<b>6</b>
<b>2 INDELING</b> .....	<b>7</b>
2.0 KELDERRUIMTE.....	7
2.1 GELIJKVLOERSE VERDIEPING .....	7
2.1.1 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	7
2.1.2 APPARTEMENT 0.1 (BUSNUMMER 0001).....	7
2.1.3 APPARTEMENT 0.2 (BUSNUMMER 0002).....	8
2.2 VERDIEPING 1 .....	8
2.2.1 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	8
2.2.2 APPARTEMENT 1.1 (BUSNUMMER 0101).....	8
2.2.3 APPARTEMENT 1.2 (BUSNUMMER 0102).....	9
2.3 VERDIEPING 2 .....	9
2.3.1 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	9
2.3.2 APPARTEMENT 2.1 (BUSNUMMER 0201).....	9
2.3.3 APPARTEMENT 2.2 (BUSNUMMER 0202).....	9
2.4 VERDIEPING 3 .....	10
2.4.1 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	10
2.4.2 APPARTEMENT 3.1 - DUPLEX - (BUSNUMMER 0301) .....	10
2.4.3 APPARTEMENT 3.2 - DUPLEX - (BUSNUMMER 0302) .....	11
<b>3 ARCHITECT / STUDIEBUREAU</b> .....	<b>12</b>
<b>4 SLOPEN, SCHOREN EN BEPLANKEN</b> .....	<b>12</b>
<b>5 FUNDERINGEN – ONDERGRONDSE RUWBOUW / KELDER</b> .....	<b>12</b>
5.1 GRONDWERKEN .....	12
5.2 FUNDERINGEN / KELDER.....	13
5.3 RIOLERING .....	13
5.4 NUTSVOORZIENINGEN .....	13
5.5 ONDERGRONDS METSELWERK .....	13
5.6 AARDINGSLUS.....	13
<b>6 METSELWERKEN BOVENGRONDSE RUWBOUW</b> .....	<b>14</b>
6.1 DRAGEND METSELWERK / SCHEIDINGSWANDEN .....	14
6.2 GEVELAFWERKING.....	14
6.3 ISOLATIE.....	14
6.3.1 VOCHTISOLATIE .....	14
6.3.2 MUURISOLATIE .....	14
6.3.3 VLOERISOLATIE .....	15

6.3.4	AKOESTISCHE ISOLATIE .....	15
6.4	BINNENMETSELWERK .....	16
6.5	DRAAGSTRUCTUREN .....	16
6.5.1	GEWAPEND BETON .....	16
6.5.2	VLOERPLATEN .....	16
<b>7</b>	<b>BUITENSCHRIJNWERK .....</b>	<b>17</b>
7.1	DAK .....	17
7.2	TERRASSEN, BALUSTRADES & TERRASSCHERMEN .....	17
7.3	RAMEN .....	17
<b>8</b>	<b>TECHNISCHE INSTALLATIE (WOONEENHEID) .....</b>	<b>18</b>
8.1	ELEKTRICITEIT .....	18
8.1.1	INTERNET-, TELEFOON- EN TELEVISIEAANSLUITINGEN .....	18
8.1.2	VIDEOFONIE .....	18
8.1.3	AANSLUITING OP HET ELEKTRICITEITSNET .....	18
8.2	VENTILATIE .....	19
8.3	SANITAIR .....	19
8.3.1	VERWARMINGSINSTALLATIE .....	19
8.3.2	RADIATOREN / VLOERVERWARMING .....	19
8.4	HERNIEUWBARE ENERGIE .....	20
<b>9</b>	<b>BINNENAFWERKING (WOONEENHEID) .....</b>	<b>21</b>
9.1	PLEISTERWERKEN .....	21
9.2	VLOER- & TEGELWERKEN .....	21
9.3	BINNENDEUREN .....	22
9.3.1	PRIVATE TOEGANGSDEUR APPARTEMENT .....	22
9.3.2	BINNEN APPARTEMENT .....	22
9.4	KEUKEN .....	22
9.5	VERFWERKEN .....	23
<b>10</b>	<b>GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN .....</b>	<b>24</b>
10.1	INKOM .....	24
10.2	BRIEVENBUSSEN .....	24
10.3	TOEGANG .....	24
10.4	TRAPHAL .....	24
10.5	BRANDBEVEILIGING & NOODVERLICHTING .....	24
10.6	LIFT .....	24
10.7	VOORZIENING TECHNIEKEN .....	25
10.8	FIETSENBERGING EN PRIVÉBERGINGEN .....	25
10.9	OVERIGE GEMENE DELEN .....	25
<b>11</b>	<b>ALGEMEENHEDEN .....</b>	<b>27</b>
11.1	WIJZIGINGEN .....	27
11.1.1	OP VRAAG VAN DE BOUWHEER / ARCHITECT .....	27

11.1.2 OP VRAAG VAN DE KOPER .....	27
11.2 PLANNEN .....	28
11.3 ZETTINGEN VAN HET GEBOUW.....	28
11.4 ERELONEN .....	28
11.5 PRIJS & BETALINGSWIJZE .....	28
11.5.1 NIET INBEGREPEN .....	29
11.5.2 TAKSEN EN BELASTINGEN .....	30
11.6 TOEGANG TOT DE WERF .....	30
11.6.1 HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS.....	30
11.6.2 KOPER OF KANDIDAAT-KOPER.....	30
11.6.3 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN .....	30
11.7 VOORLOPIGE OPLEVERING .....	30
11.8 OPLEVERING .....	31
11.9 WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN .....	32
<b>12 OVERZICHT VAN MOGELIJKE WIJZIGINGEN .....</b>	<b>33</b>
<b>13 OVERZICHT GRONDPLANNEN PER APPARTEMENT.....</b>	<b>34</b>

## INLEIDING

### Residentie Sable d'Or

De Molenstraat, aorta van Blankenberge ...

Vlakbij de jachthaven, de alom bekende Kerkstraat, het gezellige Maniboplein, de markt en de zeedijk vind je de bruisende Molenstraat. Omgeven door restaurantjes, winkels en woonhuizen is de Molenstraat letterlijk verbindend, zo kan je deze prachtige locatie het best omschrijven. Wie de Molenstraat kent, houdt ervan. En precies hier komt een prachtig nieuwbouwproject. Luxueus leven op een boogscheut van de zeedijk.

Welkom in **Residentie Sable d'Or**.

## 1 Nummering van de appartementen

De nummering van de appartementen is als volgt:

Appartement 1 = Molenstraat 2, bus 0001

Appartement 2 = Molenstraat 2, bus 0002

Appartement 3 = Molenstraat 2, bus 0101

Appartement 4 = Molenstraat 2, bus 0102

Appartement 5 = Molenstraat 2, bus 0201

Appartement 6 = Molenstraat 2, bus 0202

Appartement 7 = Molenstraat 2, bus 0301

Appartement 8 = Molenstraat 2, bus 0302



## 2 INDELING

### 2.0 KELDERRUIMTE

- Ruime lift (voldoende groot voor een fiets)
- Traphal
- Automatische deur om van het sas naar de fietsenbergplaats te gaan
- Fietsenbergplaats met dubbel stopcontact per appartement
- Ruime gemeenschappelijke afvalberging
- Ruime privéberging voor elk appartement
- Regenwaterput
- Gemeenschappelijke berging
- Afzonderlijke ruimtes voor tellers van de nutsvoorzieningen (water en elektriciteit)

### 2.1 GELIJKVLOERSE VERDIEPING

#### 2.1.1 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- Brievenbussen (één per appartement) op de voorgevel
- Gemeenschappelijke inkomhal met toegang tot de traphal en lift
- Met videofoon op afstand bedienbare deur
- Ruime lift (voldoende groot voor een fiets)
- Toegang tot de appartementen op deze verdieping

#### 2.1.2 APPARTEMENT 0.1 (busnummer 0001)

- Klare, zuidgerichte leefruimte met open keuken, buitenzicht en zicht op terras
- Ruime slaapkamer met eigen badkamer (badkamer 1) met douche, badkamermeubel met wastafel en toilet
- Nachthal met mogelijkheid tot vestiaire
- Aparte toiletruimte met handwastafel
- Ruime slaapkamer met eigen badkamer (badkamer 2) met douche en badkamermeubel met wastafel. Via deze slaapkamer hebt u toegang tot de binnentuin. Deze slaapkamer biedt ook de mogelijkheid voor dressing of bureau.
- Ruime berging met nutsaansluitingen voor wasmachine, condensdroogkast, verwarmingsinstallatie, ventilatie-unit ...
- Zuidgericht terras (aan de voorkant van het appartement)

### 2.1.3 APPARTEMENT 0.2 (busnummer 0002)

- Klare, zuidgerichte leefruimte met open keuken, buitenzicht en zicht op terras
- Aparte toiletruimte met handwastafel
- Nachthal met mogelijkheid tot vestiaire
- Drie ruime slaapkamers, elk met toegang tot de binnentuin
- Badkamer (badkamer 1) met douche, badkamermeubel met wastafel
- Badkamer (badkamer 2) met douche, badkamermeubel met wastafel en toilet
- Ruime berging met nutsaansluitingen voor wasmachine, condensdroogkast, verwarmingsinstallatie, ventilatie-unit ...
- Gezellig stadstuintje, tussen beide tuinen (app. 0.1 en app. 0.2) staat een afsluiting.
- Zuidgericht terras (aan de voorkant van het appartement)

## 2.2 VERDIEPING 1

### 2.2.1 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- Gemeenschappelijke inkomhal met toegang tot de appartementen op deze verdieping
- Traphal
- Ruime lift

### 2.2.2 APPARTEMENT 1.1 (busnummer 0101)

- Zuidgerichte, grote en open leefruimte dankzij beglazing over de volledige breedte (Keuken en leefruimte vormen één geheel.)
- Ruime slaapkamer met eigen badkamer (badkamer 1) met douche, badkamermeubel met wastafel en toilet
- Nachthal met mogelijkheid tot vestiaire
- Grote berging met nutsaansluitingen voor wasmachine, condensdroogkast, verwarmingsinstallatie, ventilatie-unit ...
- Aparte toiletruimte met handwastafel
- Ruime slaapkamer met eigen badkamer (badkamer 2) met douche en badkamermeubel met wastafel
- Zuidgericht panoramisch zonneterras over de volledige breedte





### 2.2.3 APPARTEMENT 1.2 (busnummer 0102)

- Inkom met mogelijkheid tot vestiaire
- Zuidgerichte, grote en open leefruimte dankzij beglazing over de volledige breedte (Keuken en leefruimte vormen één geheel.)
- Grote berging met nutsaansluitingen voor wasmachine, condensdroogkast, verwarmingsinstallatie, ventilatie-unit ...
- Nachthal
- Aparte toiletruimte met handwastafel
- Badkamer met douche en badkamermeubel met wastafel en toilet
- Drie slaapkamers
- Zuidgericht panoramisch zonneterras over de volledige breedte

## 2.3 VERDIEPING 2

### 2.3.1 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- Gemeenschappelijke inkomhal met toegang tot de appartementen op deze verdieping
- Traphal
- Ruime lift

### 2.3.2 APPARTEMENT 2.1 (busnummer 0201)

- Zuidgerichte, grote en open leefruimte dankzij beglazing over de volledige breedte (Keuken en leefruimte vormen één geheel.)
- Ruime slaapkamer met eigen badkamer (badkamer 1) met douche, badkamermeubel met wastafel en toilet
- Nachthal met mogelijkheid tot vestiaire
- Grote berging met nutsaansluitingen voor wasmachine, condensdroogkast, verwarmingsinstallatie, ventilatie-unit ...
- Aparte toiletruimte met handwastafel
- Ruime slaapkamer met eigen badkamer (badkamer 2) met douche en badkamermeubel met wastafel
- Zuidgericht panoramisch zonneterras over de volledige breedte

### 2.3.3 APPARTEMENT 2.2 (busnummer 0202)

- Inkom met mogelijkheid tot vestiaire
- Zuidgerichte, grote en open leefruimte dankzij beglazing over de volledige breedte (Keuken en leefruimte vormen één geheel.)
- Grote berging met nutsaansluitingen voor wasmachine, condensdroogkast, verwarmingsinstallatie, ventilatie-unit ...
- Nachthal
- Aparte toiletruimte met handwastafel

- Badkamer met douche en badkamermeubel met wastafel en toilet
- Drie slaapkamers
- Zuidgericht panoramisch zonneterras over de volledige breedte

## 2.4 VERDIEPING 3

### 2.4.1 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- Gemeenschappelijke inkomhal met toegang tot de appartementen op deze verdieping
- Traphal
- Ruime lift

### 2.4.2 APPARTEMENT 3.1 - DUPLEX - (busnummer 0301)

- Zuidgerichte, grote en open leefruimte dankzij beglazing over de volledige breedte (Keuken en leefruimte vormen één geheel.)
- Grote berging met nutsaansluitingen voor wasmachine, condensdroogkast, verwarmingsinstallatie, ventilatie-unit ...
- Nachthal
- Aparte toiletruimte met handwastafel
- Trap naar vierde verdieping met trapleuning
- Ruime slaapkamer (slaapkamer 1)
- Badkamer met douche en badkamermeubel met wastafel



#### Bovenverdieping appartement 3.1

- Nachthal
- Ruime badkamer (badkamer 2) met douche, toilet en badkamermeubel met wastafel
- Slaapkamer 2 met toegang tot terras
- Slaapkamer 3  
(of dressing, dankzij ontwerp van deze ruimte)
- Slaapkamer 4

### 2.4.3 APPARTEMENT 3.2- DUPLEX - (busnummer 0302)

- Inkom met mogelijkheid tot vestiaire
- Zuidgerichte, grote en open leefruimte dankzij beglazing over de volledige breedte (Keuken en leefruimte vormen één geheel.)
- Grote berging met nutsaansluitingen voor wasmachine, condensdroogkast, verwarmingsinstallatie, ventilatie-unit ...
- Trap naar vierde verdieping met trapleuning
- Nachthal
- Aparte toiletruimte met handwastafel
- Slaapkamer 1
- Badkamer met douche en badkamermeubel met wastafel

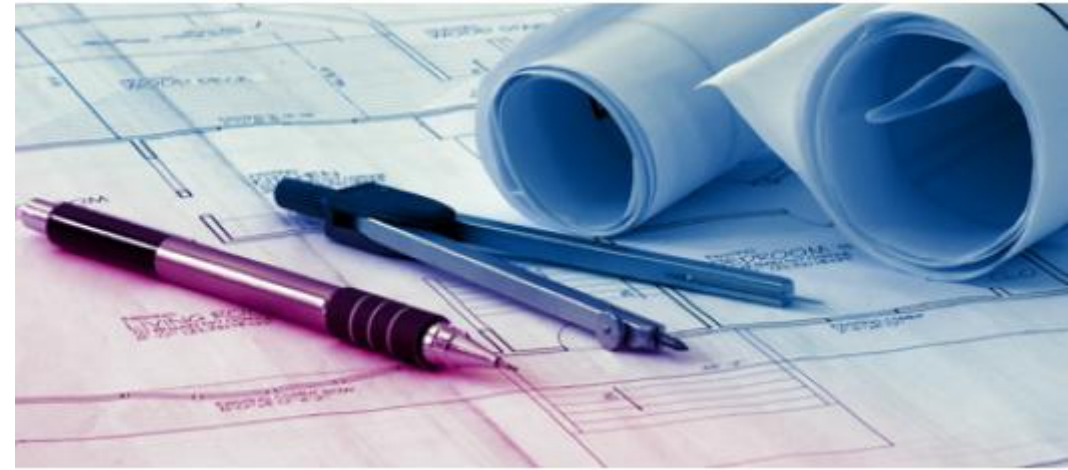
#### **Bovenverdieping appartement 3.2**

- Nachthal
- Slaapkamer 2 met toegang tot terras
- Badkamer met douche, toilet en badkamermeubel met wastafel
- Slaapkamer 3



### 3 ARCHITECT / STUDIEBUREAU

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door Architectenkantoor Dedalus en volgens de studies technieken, opgemaakt door het ingenieursbureau. De stabiliteitsstudie is opgemaakt door de firma Behecon. De promotor en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen en richtlijnen van bovengenoemde partijen.



### 4 SLOPEN, SCHOREN EN BEPLANKEN

De voorziene en nodige slopingswerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften.

### 5 FUNDERINGEN – ONDERGRONDSE RUWBOUW / KELDER

#### 5.1 GRONDWERKEN

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

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

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut om ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan de bevoegde ingenieur die zich met de studie en de conceptie gelast.

## 5.2 FUNDERINGEN / KELDER

Funderingen / kelder worden uitgevoerd volgens de resultaten van de diepsondering, de bronbemalingsstudie, de berekeningen en de uitvoeringstekeningen van de stabiliteitsingenieur.

## 5.3 RIOLERING

De rioleringen worden voorzien in BENOR gekeurde pvc-buizen, geplaatst met secties volgens plan, met alle nodige hulpstukken en reukafsluiters. De pvc-leidingen worden met voldoende helling gelegd.

De aansluiting op het openbaar rioleringsnet wordt uitgevoerd volgens het principe van het gescheiden rioleringsstelsel.

## 5.4 NUTSVOORZIENINGEN

De nutsvoorzieningen zullen voorzien worden in de technische ruimte in de kelder.

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting op water, elektriciteit, tv-distributie, telefoon en riolering vallen ten laste van de koper.

## 5.5 ONDERGRONDS METSELWERK

Alle ondergrondse metselwerk zal uitgevoerd worden zoals voorgeschreven door de stabiliteitsstudie zodat steeds zowel de waterdichtheid als de stabiliteit gegarandeerd worden.

## 5.6 AARDINGSLUS

Deze wordt geplaatst volgens het algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI).

## 6 METSELWERKEN BOVENGRONDSE RUWBOUW

De bovengrondse ruwbouw zal uitgevoerd worden volgens de instructies van de stabiliteitsingenieur en de architect.

### 6.1 DRAGEND METSELWERK / SCHEIDINGSWANDEN

De dragende en niet-dragende wanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen, kalkzandsteen, beton of gipsblokken.

### 6.2 GEVELAFWERKING

De gevelwanden worden thermisch geïsoleerd. De buitengevels worden afgewerkt volgens ontwerp architect met verschillende materialen zoals bijvoorbeeld gevelsteen, sierpleister enz.

Kleur en structuur zijn te bepalen door de architect of de bouwheer.

De gevel op de gelijkvloerse verdieping wordt uitgevoerd met een gevelsteen. De rest van de voorgevel zal afgewerkt worden met architectonisch beton, gevelsteen, aluminium gevelbekleding of sierpleister in een lichte kleur. Materiaal en kleurkeuze zijn door architect en bouwheer te bepalen.

De achtergevel wordt uitgevoerd in sierpleister en/of gevelsteen.

De vensterdorpels worden voorzien in arduin tenzij de bouwheer en/of architect beslissen om dit aan te passen.

De voegen rond de ramen en de deur worden gedicht met een plastische voegstof conform kleur van de ramen en de deur.

### 6.3 ISOLATIE

#### 6.3.1 VOCHTISOLATIE

Tussen het bovengrondse en ondergrondse metselwerk wordt er folie voorzien, asfaltvilt versterkte pvc-folie of dpc-folie, dit wordt bepaald door de bouwheer in samenspraak met de aannemer.

#### 6.3.2 MUURISOLATIE

De thermische isolatie van de spouwmuren wordt uitgevoerd in aangepaste spouwisolatie volgens EPB-studie. Aan de woonzijde van de gemeenschappelijke muren wordt er een isolatie voorzien, voorgeschreven volgens de EPB-studie. De scheidingsmuren tussen de appartementen en de gemene delen en de scheidingsmuren tussen de appartementen onderling worden geïsoleerd volgens wat de EPB-studie voorschrijft.

### 6.3.3 VLOERISOLATIE

Vloerisolatie wordt bepaald volgens de EPB-studie, ze bestaat uit gespoten pur, isolatieplaten, isolatiechape of een gelijkwaardig materiaal.

### 6.3.4 AKOESTISCHE ISOLATIE

#### **Wanden:**

Woningscheidende wanden worden ontubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie conform het “normaal akoestisch comfort” zoals voorgeschreven in NBN S01-400-01 en een thermische isolatie conform de vigerende EPB-regelgeving.

#### **Vloeren:**

Voor de woningscheidende delen wordt er een “normaal akoestisch comfort” nagestreefd zoals voorgeschreven in NBN S01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen.

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

Voor appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgaat naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie gezien deze wordt bepaald door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, al dan niet in combinatie met de al dan niet aanwezige (optionele) tweede sasdeur.

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.

Thermische eisen hebben voorrang op akoestische eisen. Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle appartementen verplicht conform worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen verrekeningen toegestaan. Latere eventuele afwerkingen en toevoegingen van kopers dienen volgens de regels der kunst uitgevoerd, conform NBN S01-400-01.

## 6.4 BINNENMETSELWERK

De binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwsteen, beton, kalkzandsteen en/of gipsblokken. De dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk in tralieblokken of in volle betonblokken, dit volgens de geldende EPB-norm. De gemeenschappelijke binnenwanden worden ontdubbeld en geïsoleerd volgens de richtlijnen opgemaakt door de EPB-verslaggever.

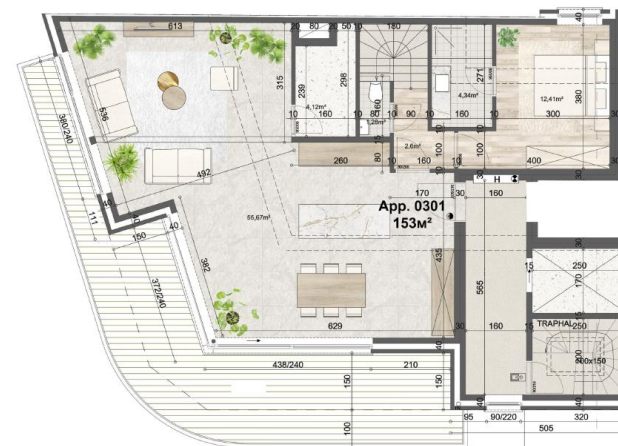
## 6.5 DRAAGSTRUCTUREN

### 6.5.1 GEWAPEND BETON

De betonstudie wordt toevertrouwd aan bovengenoemd gespecialiseerd bureau en gebeurt conform de voorschriften van de ingenieur. De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke stabiliteitsingenieur. De hoofdbewapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur. De coëfficiënt van overbelasting en spanning wordt door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekisting is strak om alle vervormingen te voorkomen. Na uitharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Voorziene werken in beton: de kelder, de funderingsbalken, funderingsplaten, de trapslede (indien van toepassing) en kolommen, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

### 6.5.2 VLOERPLATEN

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





## 7 BUITENSCHRIJNWERK

### 7.1 DAK

De platdakconstructie wordt afgewerkt met EPDM of een gelijkwaardig materiaal.

Alle nodige opstanden, tapbuizen, ventilatiekappen en dergelijke zijn voorzien. De goten en de afvoerbuizen worden uitgevoerd volgens de plannen van de architect, rekening houdend met het af te voeren water en het dakoppervlak.

De aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen en aansluitingen te verzekeren.

### 7.2 TERRASSEN, BALUSTRADES & TERRASSCHERMEN

De terrassen (straatkant) van appartementen 0001 en 0002 en bovenverdieping appartement 0301 en 0302 worden afgewerkt met volkeramische tegels van 60 cm x 60 cm x 2 cm op kunststof tegeldragers. (Dankzij het gebruik van tegeldragers is dit een terras zonder voegen.)

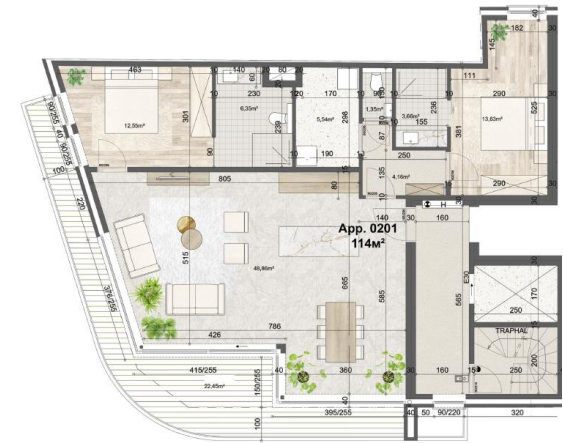
Bij keuze van ander een formaat of een andere terrastegel, kan er voor de plaatsing een meerprijs aangerekend worden, afhankelijk van het gekozen formaat.

De dakterrassen worden in geprefabriceerde architectonische betonelementen afgewerkt en voorzien van een thermische onderbreking in de verbindingen. Als het bouwtechnisch noodzakelijk blijkt om één of meerdere terrassen alsnog te bevloeren, dan zal dit gebeuren na een beslissing van architect, studiebureau en bouwheer.

Om de uniformiteit van het gebouw te garanderen, is het niet mogelijk deze tegel aan te passen.

Op de terrassen worden geen terrasschermen voorzien.

Balustrades zijn uitgevoerd in aluminium, geanodiseerd of gelakt metaal of glaswerk. Model en kleur te bepalen door de architect. De balustrades aan de voorgevel worden afgewerkt met glas.



### 7.3 RAMEN

Alle ramen worden uitgevoerd in aluminium of PVC. De centrale voordeur wordt uitgevoerd in aluminium.

Standaard hang- en sluitwerk inbegrepen.

Alle verglaasde delen bestaan minimum uit dubbele beglazing met een UG-waarde volgens de huidige norm.

Alle ramen zijn thermisch onderbroken. Daar waar nodig, worden verluchttingsroosters in de ramen geplaatst zoals voorgeschreven in de EPB-studie.

Op de wettelijk vereiste plaatsen (alle opendraaiende ramen die tot op de vloerpas komen) komt er een doorvalbeveiliging.

## 8 TECHNISCHE INSTALLATIE (WOONEENHEID)

### 8.1 ELEKTRICITEIT

De installatie is strikt individueel. Alle leidingen worden in de muren, vloeren en plafonds onzichtbaar ingewerkt (behalve in de kelderruimtes). Buiten het schakelmateriaal, de bel en de videofooninstallatie worden geen andere garnituren voorzien. Het secundaire verdeelbord waarin de automaten en verliesstroomschakelaars gemonteerd zijn, is ook in de prijs inbegrepen. De installatie wordt opgesplitst in verscheidene afzonderlijke stroomkringen, zoals voor keukenfornuis, oven enz.

U kan bij de bouwheer of bij het immokantoor het individuele elektriciteitsschema van een appartement opvragen. Op dit elektriciteitsschema staan de stopcontacten, schakelaars, lichtpunten enz. aangeduid. Na aankoop van het appartement kunt u een afspraak maken met de installateur om dit schema te bespreken. Indien gewenst en in de mate van het mogelijke kunnen er hier al dan niet nog wijzigingen aangebracht worden, mits eventuele meerprijs.

De schakelaars, stopcontacten en eventuele netwerkaansluitingen worden afgewerkt met afdekplaten. Indien u graag het type of kleur van het schakelmateriaal wenst aan te passen, kan dit mits eventuele meerprijs.

Indien mogelijk komt er één stopcontact buiten. Als dit niet mogelijk is, komt er een stopcontact binnen, dit dan zo dicht mogelijk bij het terras. Op het terras (vooraan) voorzien we ook verlichting. (Plaats en type van deze verlichting worden bepaald door de bouwheer en / of architect.)

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorwaarden van het wettelijk AREI en zal gekeurd worden door een onafhankelijk keuringsorganisatie. De keuring van de installatie is inbegrepen in de totaalprijs. De plaatsing en de aansluiting van de elektriciteitsmeter op het openbaar elektriciteitsnet zijn niet in de prijs inbegrepen.

#### 8.1.1 INTERNET-, TELEFOON- EN TELEVISIEAANSLUITINGEN

In ieder appartement is er in de living een ingewerkte aansluiting voor UTP en distributie, in één slaapkamer is er een UTP-aansluiting. (Aansluitingskosten op het openbaar net van tv, internet en telefonie zijn niet in de prijs inbegrepen.)

#### 8.1.2 VIDEOFONIE

Ter beveiliging van de bewoners worden alle appartementen uitgerust met een kleurvideofooninstallatie. Op het beeldscherm kunnen de bewoners onmiddellijk zien wie zich aan de centrale inkomdeur aanmeldt. Via deze videofooninstallatie wordt dan het elektrische slot van die deur bediend. De binnenpost van de videofoon is in de leefruimte.

#### 8.1.3 AANSLUITING OP HET ELEKTRICITEITSNET

Standaard wordt er per wooneenheid monofase (2x230V) 40A voorzien.

## 8.2 VENTILATIE

Het individueel ventilatiesysteem is van het type D. Dit systeem zorgt voor de toevoer van verse lucht. U vindt ventilatiemonden terug in de badkamer, wc, berging en keuken.

## 8.3 SANITAIR

Het verdelingsnet voor warm en koud water wordt uitgevoerd in flexibele waterleidingen. Alle leidingen hebben de nodige afsluit- en aftapkraantjes. Deze aanvoerleidingen voor warm en koud water worden in de muren, vloeren en plafonds onzichtbaar ingewerkt. Alle aflopen worden in PVC of PE-buis uitgevoerd met een naar noodwendigheid aangepaste diameter.

De aansluiting op het openbaar waterleidingnet wordt uitgevoerd volgens de reglementen van de leverende maatschappij.

Aansluitingskosten op het openbaar verdelingsnet zijn niet in de prijs inbegrepen.

Per appartement is er een budget voor sanitair. De details hiervan (en de leverancier) vindt u in de bijlage van dit lastenboek.

De positie van de sanitaire toestellen werd bestudeerd door de architect en de ingenieur technieken. Er zijn grenzen aan de planmogelijkheden, aangezien de verticale kokers voor aan- en afvoerleidingen, ventilatie van sanitaire lokalen enz ... niet kunnen worden gewijzigd op vraag van individuele kopers, aangezien zij voor meerdere appartementen dienst doen en dus vastliggen voor het gehele gebouw.

Alle vragen aangaande wijzigingen aan de (positie van) sanitaire installatie zullen dan ook individueel behandeld worden.

Het sanitair materiaal kan gewijzigd worden. Indien u de handelswaarde van het sanitair materiaal overschrijdt, dient u de meerprijs te betalen. Hou er ook rekening mee dat wanneer er wijzigingen worden gemaakt in het standaard voorgestelde sanitair materiaal, er ook een eventuele meerprijs kan zijn voor de plaatsing. Dit dient afgestemd te worden met de bouwheer.

### 8.3.1 VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarming en de warmwaterproductie gebeuren op elk appartement apart op basis van een warmtepomp. Een stuk van deze installatie wordt geplaatst in de berging van het appartement. De installatie wordt uitgevoerd volgens de wettelijke voorgeschreven norm en zal gekeurd worden. De keuring van de installatie is inbegrepen in de totaalprijs.

Eventuele aansluitingskosten op het openbaar verdelingsnet zijn niet in de prijs inbegrepen.

### 8.3.2 RADIATOREN / VLOERVERWARMING

Er is overal vloerverwarming. De besturing gebeurt door middel van een kamerthermostaat met dag- en nachtregering, geplaatst in de woonkamer.

De hele installatie wordt berekend in functie van een optimale verhouding tussen de noden in elke ruimte en de capaciteit van de installatie.

Hou er ook rekening mee dat wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de standaard voorgestelde materialen, er dan ook een eventuele meerprijs kan zijn voor de plaatsing. Dit dient afgestemd te worden met de bouwheer.

#### 8.4 HERNIEUWBARE ENERGIE

Elk nieuw gebouw moet een minimum hoeveelheid energie halen uit hernieuwbare bronnen. Voor dit gebouw hebben we onder andere gekozen voor het plaatsen van zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen. De verdeling van het aantal panelen over de appartementen gebeurt op basis van de EPB-studie. De plaats waar de omvormer terechtkomt, wordt bepaald door de installateur. De installatie wordt uitgevoerd volgens de voorwaarden van het wettelijk AREI en zal gekeurd worden door een onafhankelijke keuringsorganisatie. De keuring van de installatie is inbegrepen in de totaalprijs.



## 9 BINNENAFWERKING (WOONEENHEID)

### 9.1 PLEISTERWERKEN

Alle muren en de betonnen plafonds krijgen een pleisterbezetting, spuitpleister of gipsplaten. Waar nodig worden ter bescherming hoekijzers ingewerkt.

Ter hoogte van de ramen worden de dagkanten uitgepleisterd tot tegen de ramen. Op plaatsen waar het raam niet tot aan de vloerpas komt, plaatsen we een tablet. (Materiaal en kleur door de bouwheer en / of architect te bepalen.)

Voor eventuele aanpassingen kunt u bij de leverancier terecht. U vindt alle contactgegevens in de bijlage van dit lastenboek. Gelieve hierbij rekening te houden met een eventuele meerprijs. Deze valt altijd ten laste van de koper.

### 9.2 VLOER- & TEGELWERKEN

Op de betonnen vloer komen een isolerende en een akoestische laag. Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding. Tussen de chape en de zijmuren wordt een akoestische randstrook geplaatst. De samenstelling en de dikte van dit alles worden bepaald door de EPB-studie.

In alle ruimtes wordt een volkeramische vloer gekleefd. De plaatsing van de vloertegel valt ten laste van de bouwheer. Inbegrepen is de plaatsing in het verband “recht op recht” bij tegels met een afmeting van 60 cm x 60 cm. De tegels worden op de traditionele manier opgeschuurd. Meerprijzen voor het plaatsen van decoraties, het niet “recht op recht” plaatsen, grotere afmetingen van tegels, evenals het opvoegen met speciaal voegsel als ook alle andere bijkomende specifieke vereisten vallen ten laste van de koper. Bij de keramiekvloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer.

De muurtegels van de douchewanden zijn dezelfde volkeramische tegels die voorzien zijn voor alle andere ruimtes in het appartement. De tegels worden gebruikt om de wand te betegelen aan de binnenzijde van de voorziene douche. Op de overige muren (badkamer, keuken, wc) wordt dit standaard niet voorzien, maar dit kan wel (mits meerprijs). De plaatsing en het voegen van de wandtegels in de douches zijn ten laste van de bouwheer.

Meerprijzen voor het plaatsen van listellen, decoraties, speciaal voegsel en het niet “recht op recht” plaatsen van de wandtegels, alsook alle gevraagde wijzigingen die buiten de standaard vallen, zijn ten laste van de koper. Er zijn geen hoekbeschermers voorzien bij de wandtegels.

U kan vrij een tegel kiezen bij onze leverancier en dit binnen de voorgestelde handelswaarde. Behalve tegels kunt u ook voor een parketvloer kiezen, dit mits een eventuele meerprijs. Onze leverancier zal u graag begeleiden in de keuze van een parketvloer die geschikt is voor uw vloerverwarming. Indien u de tegels (vloer, wand douche) wenst te wijzigen, kan dit mits eventuele meerprijs. U vindt alle contactgegevens van de leverancier samen met de voorziene uitvoeringen en hun handelswaarde in de bijlage van dit lastenboek. Naast de meerprijs van de tegel dient u ook rekening te houden met een eventuele meerprijs op de plaatsing. Afhankelijk van het type en formaat van de tegel wordt de eventuele meerprijs bepaald door de vloerder. Gelieve dit op voorhand af te stemmen

met de bouwheer. Als u een andere vloer kiest dan de standaard aangeboden vloer, is het goed om er rekening mee te houden dat er in elke ruimte een snijverlies kan optreden, dit snijverlies wordt meegerekend in het totaal aantal vierkante meters vloer.

### 9.3 BINNENDEUREN

#### 9.3.1 PRIVATE TOEGANGSDEUR APPARTEMENT

De private toegangsdeur tot het appartement is een ingekaste brandwerende RF30 deur. Concreet betekent dit dat de deur een brandwerendheid heeft van 30 min en inbraakvertragend is. Het is een plamuurdeur met inox beslag en 3-punts cilinderslot. Aan de buitenzijde wordt een deurgreep in inox gemonteerd. Deze deur kan gewijzigd worden op voorwaarde dat de RF 30 eigenschap behouden blijft. Een spionoog is niet standaard inbegrepen, maar kan indien gewenst als meerprijs aangevraagd worden. Alle binnendeuren worden geplaatst volgens de geldende EPB-normen.

#### 9.3.2 BINNEN APPARTEMENT

De binnendeuren zijn vrij te kiezen bij onze leverancier en dit binnen de voorgestelde handelswaarde. De waarde is inclusief scharnieren, slot met sleutel (enkel wc en badkamer) en deurkruk. De plaatsing is inbegrepen in de prijs. Het eventueel schilderen van de deuren is niet inbegrepen in de prijs. U vindt alle contactgegevens van de leverancier samen met de voorziene uitvoeringen en hun handelswaarde in de bijlage van dit lastenboek.

Naast een eventuele meerprijs van de deur dient u ook rekening te houden met een eventuele meerprijs op de plaatsing. (Dit is afhankelijk van het type deur: blokdeur, lakdeur, massief, invisidoor, glas, staal ... ) Voor het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma.

### 9.4 KEUKEN

Per appartement is er een budget voor een keuken. Uw keuken is te kiezen bij onze leverancier en dit binnen de voorgestelde handelswaarde. De leverancier heeft voor u alvast een suggestie gemaakt, dit is uiteraard bespreekbaar. U vindt alle contactgegevens van deze leverancier in de bijlage van dit lastenboek.

Van elke keuken zal een afzonderlijke studie gemaakt worden door onze leverancier met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen. De opstellingen zijn niet bindend en kunnen veranderen afhankelijk van de gemaakte studie. De opstelling van de keuken mag eventueel gewijzigd worden in overeenstemming met de bouwheer, de keukenbouwer en -indien nodig- de architect. Let wel, als de technieken al voorzien zijn, zal dit niet meer mogelijk zijn.

Zodra de ruwbouw er staat, worden de ruimtes opgemeten door de keukenleverancier en hij neemt dan contact met u op voor een afspraak om de keuken definitief te bespreken. U mag de keuken steeds op voorhand gaan bespreken, u maakt hiervoor best een afspraak met de leverancier. Bovengenoemde beschrijvingen zijn niet bindend en kunnen veranderen afhankelijk van de gemaakte studie.

De keuken is van een hoogwaardige kwaliteit.

Voor de afwerking van de kastdeuren kan gekozen worden uit verschillende kleuren en materialen.

Van de keuken is steeds een detailplan opgemaakt maar dit kan natuurlijk aangepast worden volgens de wensen van de koper.

Omschrijving keuken:

- De zijden, bodems en legplanken van de kasten zijn voorzien in gemelamineerde spaanplaat van 18 mm
- Alle legplanken zijn verstelbaar
- Scharnieren en geleiders zijn steeds voorzien van een remsysteem
- Elke keuken is voorzien van een afvallemmer en een bestekindeling

Volgende toestellen zijn voorzien in de keuken:

- Hetelucht oven
- Microgolf
- Inductiekookplaat met geïntegreerde dampkap
- Koelkast met vriesvak
- Vaatwas
- Opbouwspoelbak in kunststof, 1 ½ bak
- Eengreepsmengkraan met beweegbare uitloop

Van elke keuken zal steeds een afzonderlijk dossier per appartement opgemaakt worden door de leverancier met ontwerpen en offertes.

De op de plannen ingetekende keukens zijn zuiver illustratief.



## 9.5 VERFWERKEN

De centrale inkomhal (op de gelijkvloerse verdieping) wordt standaard geverfd in een door de bouwheer te bepalen kleur. Behalve deze ruimte wordt geen enkele ruimte (gemeenschappelijk of privaat) geverfd. Wie dat wenst, kan een offerte vragen aan de bouwheer.

## 10 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### 10.1 INKOM

De voordeur is in alu-omkadering met gelaagd glas. Deze deur heeft een deurpomp en een elektrisch slot, aangesloten op de centrale videofonie. Elk appartement zal uitgerust worden met een kleurenvidefoon. Via deze videfoon wordt het elektrisch slot van de voordeur bediend. Deze deur is ook te openen met een sleutel. Aan de buitenzijde is ze voorzien van een cilinder, aan de binnenzijde van een kruk of greep.

### 10.2 BRIEVENBUSSEN

Een brievenbusgeheel komt op de voorgevel. Ieder appartement heeft zijn eigen brievenbus.

### 10.3 TOEGANG

Voor alle deuren in het appartement wordt er een sleutelplan opgesteld om het aantal sleutels te optimaliseren. U zal toegang hebben tot de volgende deuren a.d.h.v. één sleutel:

- Voordeur
- Privéberging in kelderruimte
- Eigen appartement
- Tellerlokaal
- Gemeenschappelijke berging (kelder)
- Gemeenschappelijke vuilnisberging (kelder)

### 10.4 TRAPHAL

In de traphallen worden de vloeren uitgevoerd in een volkeramische tegel.

De trappen worden vervaardigd in geprefabriceerd beton of een gelijkwaardig materiaal. De nodige trapleuningen worden voorzien.

### 10.5 BRANDBEVEILIGING & NOODVERLICHTING

De nodige aandacht wordt besteed aan de brandveiligheid van het appartementsgebouw. De gemene delen worden voorzien van brandwerende deuren, net als de inkomdeuren van de appartementen. In samenspraak met de brandweer worden de nodige branddetectoren, handmelders, brandhaspels, elektrisch bedienbaar rookluik en eventuele brandblusapparaten voorzien. Eveneens is de benodigde noodverlichting voorzien. Alles wordt gecontroleerd en/of gekeurd door de daartoe bevoegde instantie.

### 10.6 LIFT

De lift is een elektrische lift en heeft de volgende stopplaatsen: kelderruimte, gelijkvloerse verdieping, eerste, tweede en derde verdieping. De uitvoering en keuringen worden toevertrouwd aan de liftleverancier. De lift heeft een alarmknop voor noodgevallen, lichtpunt en noodverlichting.



### 10.7 VOORZIENING TECHNIEKEN

In de kelderruimte van het appartementsgebouw worden de tellers van elektriciteit en water, het verdeelbord van de gemeenschappelijke delen en de brandcentrale geplaatst.

Er komen verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke ruimtes. De bouwheer bepaalt deze verlichting. Deze verlichting zal werken met een bewegingsdetector of met een manuele schakelaar.

### 10.8 FIETSENBERGING EN PRIVÉBERGINGEN

De binnenzijde van deze ruimtes wordt niet gepleisterd of geverfd.

### 10.9 OVERIGE GEMENE DELEN

- Het ondeelbare gedeelte van de grond
- Het opmaken van de plannen van het gebouw
- De bouwtaks
- Het grondwerk, fundamenteën, metselwerk, waterafvoeren
- De riolering
- Het buitenraamwerk: vensterramen en deuren
- Het buitenglaswerk in dubbele beglazing
- Het binnenschrijnwerk van de gewone gemeenschappelijke delen
- De opgaande hoofdleidingen van sanitair en elektriciteit
- De schouwpijpen
- Het dak
- Statische en mechanische verluchting





## 11 ALGEMEENHEDEN

De eenheden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform deze korte technische beschrijving die 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 plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- De korte technische beschrijving die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijbehorend reglement van de mede-eigendom.

### 11.1 WIJZIGINGEN

#### 11.1.1 OP VRAAG VAN DE BOUWHEER / ARCHITECT

De bouwheer behoudt zicht het recht om in de loop van de bouw eventueel veranderingen aan het huidige lastenboek en plannen aan te brengen indien deze nodig geacht worden door de bouwheer, architect, EPB-adviseur, stabiliteitsingenieur of bevoegde overheden.

De bouwheer en de architect behouden zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. De bouwheer en architect zullen deze vervangen door gelijkwaardige materialen. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische of commerciële redenen: verdwijning van de markt van de voorziene materialen, levertermijnen die onverenigbaar zijn met de normale gang van de werken enz. Deze onverenigbaarheid wordt bepaald door de bouwheer en de architect.

#### 11.1.2 OP VRAAG VAN DE KOPER

De wijzigingen die zouden worden aangebracht aan dit beschrijvende lastenboek, op aanvraag van de kopers, zullen enkel de decoratie van de private delen mogen betreffen met uitsluiting van de bouwwerken van de draagmuren en voor zover ze voldoen aan de reglementen van de mede-eigendom en niet nadelig zijn voor de stevigheid van het gebouw, het uitzicht ervan, de voorwaarden bepaald in de bouwvergunning of andere.

Deze wijzigingen zullen door de bouwheer slechts worden aanvaard voor zover:

- deze technisch mogelijk zijn
- deze te gepasten tijde aangevraagd worden aan de bouwheer
- er een schriftelijk akkoord bestaat waarbij de aard van de aanpassingen duidelijk omschreven staat met de daarbij gepaarde meerprijs die steeds ten laste van de koper is.

Het staat de bouwheer, architect of ingenieur steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren.

Bij de keuze door de koper van goedkopere materialen worden er geen minprijzen verrekend, dit wordt dus niet terugbetaald en ook niet verrekend met een meerprijs bij een andere leverancier. Bij de keuze door de koper van duurdere materialen wordt de meerprijs verrekend in functie van de handelswaarde en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten.

Bovendien mag hierdoor geen vertraging komen in de termijnen van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.

Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt bovenop de kost van de verandering een meerkost van 10% (op de totale kost van de veranderingswerken) aangerekend voor de coördinatie-, administratie- en uitvoeringskosten. Alle wijzigingen dienen vooraf betaald te worden, alvorens het werk wordt uitgevoerd. De facturatie hiervan heeft plaats voor uitvoering van de werken.

Door het feit van ingrijpende wijzigingen ziet de koper af van zijn opleveringsdatum. Of een wijziging ingrijpend is wordt bepaald door bouwheer en architect.

## 11.2 PLANNEN

De plannen van het gebouw dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architecten en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. De meting is te verifiëren na afbraak.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten.

De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare kolommen en balken zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen. De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven werd.

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

## 11.3 ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, zijn enerzijds geen reden tot uitstelling van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of algemene aannemer. Het gaat hier immers om de verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

## 11.4 ERELONEN

De erelonen van de architect, stabiliteitsingenieur, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en ventilatieverslaggever zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan de bouw en verkoop van onderhavig project met uitzondering van de supplementaire erelonen die voortvloeien uit een door de koper aangevraagde wijziging van de oorspronkelijke plannen.

De supplementaire erelonen, zoals het opmaken van detailplannen bij het wijzigen van de appartementsindeling, binnenhuisinrichting of het verplaatsen van niet dragende binnenmuren ... zijn ten laste van de koper.

## 11.5 PRIJS & BETALINGSWIJZE

Voor de prijzen van de appartementen kan u zich wenden tot de bouwheer of het immokantoor. De prijs die u betaalt voor het desgewenste appartement staat vermeld in de onderhandse verkoopovereenkomst.

Het appartement wordt verkocht met een niet herzienbare prijs, materialen of toestellen die niet gekozen zijn, worden niet in mindering gebracht. Indien dit zich voordoet in grote bedragen (vb. keuken of sanitaire toestellen) kan de leverancier een schadeloosstelling eisen.

De facturatie gebeurt procentueel in functie van de uitgevoerde werken en conform de wet Breyne. De betalingschijven worden beschreven in de onderhandse verkoopovereenkomst. Als bij een project de wet Breyne niet van toepassing is, gebeurt de betaling in twee delen: een voorschot en het saldo. Voor de concrete cijfers kunt u terecht bij de bouwheer of het immokantoor. Bij de voorlopige oplevering van de wooneenheid dienen alle openstaande facturen en meerwerken, betaald te zijn. Bij gebrek aan tijdige betaling van deze bedragen behouden wij ons het recht de voorlopige oplevering uit te stellen in afwachting van de nodige betaling. Alle nadelige prijs- en termijnconsequenties hieraan verbonden, zijn voor rekening van de koper.

Wij raden ook aan om voorafgaand aan de voorlopige oplevering de nodige verzekeringen af te sluiten, dit in functie van brand- en stormschade.

### 11.5.1 NIET INBEGREPEN

Deze lijst is indicatief en is **niet** limitatief. Dit is enkel om duidelijk te maken wat zeker niet inclusief de prijs is om zo geen verwarring te veroorzaken.

- Alle aansluitingskosten van elektriciteit, water, openbaar net van tv, internet, telefonie en riolering, aanpassing openbaar domein zijn niet inbegrepen in de prijs. De meterhuur, de kosten van plaatsing en opening van de tellers alsook de algemene gezamenlijke tellerverzameling zijn ten laste van de koper en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs. Hou rekening met een richtprijs van 5.840 EUR excl. BTW per appartement. Deze kosten zullen worden gefactureerd samen met schijf 7: “voltooing van de plaatsing van het buitenschrijnwerk”.
- De verlichtingsarmaturen van de privatieve delen, tenzij anders omschreven in het lichtplan.
- Schilderwerken van de privatieve delen
- Bemeubeling en inbouwkasten
- Alle kosten wat betreft registratie en btw, notaris en kosten basisakte enz.
- De indeling en aankleding van de ruimtes op de plattegronden en de 3D-foto's van de individuele appartementen die tijdens de verkoop gebruikt worden, zijn ter illustratie. Decoratieve elementen op deze afbeeldingen zijn niet in de prijs inbegrepen.
- Privéberging in de kelder
- De gemeentelijke bouwaks (richtprijs: 450 euro per appartement. Dit bedrag kan, indien nodig, worden geïndexeerd.)
- De kosten van de opmaak van het postinterventiedossier (richtprijs: 385 euro). Dit bedrag kan, indien nodig, worden geïndexeerd.

Elektriciteit: extra privatieve voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en afzonderlijke verrekening.

Vanaf de indienststelling worden de tellers voor water en elektriciteit rechtstreeks op de klant gezet. De leverancier (die u hebt gekozen) zal u een nieuw leveringscontract toesturen. Als op vraag van een koper vóór indienststelling van het eigen appartement er extra verbruik (water of energie) plaats heeft, dan geldt de volgende regel. In samenspraak met de bouwheer kan een forfaitair

bedrag van 500 euro per 4 weken gefactureerd worden bij de eerstvolgende schijf. Het te factureren bedrag zal afhangen van de aanvraag. Als het extra verbruik hoger ligt dan deze 500 euro dan wordt ook dit extra verbruik in rekening gebracht.

### 11.5.2 TAKSEN EN BELASTINGEN

De bouwtaken, btw en andere eventuele taken op facturen vallen ten laste van de kopers. De eigenaars van het appartement bevinden zich in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen. Daarom moeten zij de bouw- en wegenistaksen alsook de reglementaire belastingen dragen, kortom alle gemeentebelastingen e.a. die niet in de onderneming opgenomen worden. Dit geldt niet voor ruilovereenkomsten.

## 11.6 TOEGANG TOT DE WERF

### 11.6.1 HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwheer zorgt op zijn kosten voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang verschaffen tot de werken. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de hele tijd van de onderneming. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

### 11.6.2 KOPER OF KANDIDAAT-KOPER

De bezoekers (koper of kandidaat-koper) hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld door (een afgevaardigde van) de bouwheer. Elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering vindt plaats op eigen risico van de (kandidaat-)koper. In het geval van een eventueel incident / ongeval tijdens dit bezoek aan de werf kan de (kandidaat-)koper geenszins verhaal uitoefenen op de bouwheer, de architect of op om het even welke aannemer. In het geval van een bezoek op de werf door de koper dient deze zich te allen tijde te houden aan de geldende veiligheidsvoorschriften.

### 11.6.3 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is niet toegestaan dat de koper vóór de voorlopige oplevering van het gebouw, werken van om het even welke aard door derden laat uitvoeren. Indien dit gewenst is, dient de koper een schriftelijke toelating te hebben van de bouwheer.

## 11.7 VOORLOPIGE OPLEVERING

Het grondig poetsen van de ramen, vloeren, terrassen, balustrades, keuken en sanitaire apparaten is ten laste van de koper. Iedere ruimte wordt bezemschoon opgeleverd.

De voorlopige oplevering van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief of e-mail. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van

een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

### 11.8 OPLEVERING

De contractuele uitvoeringstermijn en startdatum der werken worden vastgelegd in de verkoopovereenkomst. Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbare dagen, weerverletdagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatierustdagen. De vakantiekalender van de provincie waar de aannemer gevestigd is, is van toepassing. Weerverlet of onwerkbare dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur om 7:00 's ochtends lager of gelijk is aan 0°C. Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTCB. Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen bij het KMI opvragen.

Er wordt overeengekomen dat onwerkbare dagen deze zijn waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, met en/of meer dan 2 uur regen per etmaal, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt enz... Tevens wordt verwezen naar de instanties van de bouwnijverheid. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden. Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken ... , zal beschouwd worden als vriesverlet.

De onwerkbare en weerverletdagen verlengen de leverings- of uitvoeringstermijn in dezelfde mate.

Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of vriezen zal een extra weerverletdag worden toegekend.

Indien gedurende een opgelegd archeologisch onderzoek relevante archeologische sporen aangetroffen worden kan dit, afhankelijk van de door de bevoegde instantie opgelegde maatregelen, een verlenging van de uitvoeringstermijn tot gevolg hebben. Deze verlenging is in geen enkel geval mee opgenomen in de voorziene uitvoeringstermijn.

De werken zullen afgeleverd worden na aanvaarding door de architect en bouwheer. De aanvang van om het even welke werkzaamheden door de koper zal gelden als oplevering en in bezit name van deze eigendom. De sleutels worden overhandigd aan de koper nadat alle facturen voldaan zijn.

De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. De voorlopige oplevering houdt niet alleen de vaststelling in, maar ook de aanvaarding ervan. Hierdoor erkent de koper ook dat er geen zichtbare gebreken zijn of aanvaardt hij deze gebreken voor zover ze aanwezig zouden zijn en heeft hij in geen geval nog een vorderingsrecht dienaangaande.

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden, het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige aanvaarding van het appartement. Het postinterventiedossier zal overhandigd worden na de oplevering.

#### **11.9 WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN**

De verkoper is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en vsv van het Burgerlijk Wetboek eensdeels en de basisakte anderdeels. De koper is ertoe verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilovereenkomst. De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, dat opgenomen is in het algemeen reglement van de mede-eigenaars.



## 12 OVERZICHT VAN MOGELIJKE WIJZIGINGEN

In de bijlage volgt een opsomming van de zaken die mogelijk kunnen worden gewijzigd. Hou ook rekening met de deadlines voor wijzigingen. Als een bepaalde deadline verstreken is, zijn geen wijzigingen meer mogelijk. In deze optiek raden wij ten stelligste aan om onmiddellijk na de aankoop de nodige afspraken vast te leggen.

Hou er ook rekening mee dat u steeds een afspraak dient te maken bij de desbetreffende contactpersoon van de leverancier. Deze contactpersoon beschikt over alle info over het project. Als u zonder afspraak langsgaat, is er geen garantie dat de contactpersoon aanwezig zal zijn.

Gelieve de gewenste wijzigingen ook steeds schriftelijk door te (laten) geven aan de bouwheer die dit al dan niet kan goedkeuren.

Indien u geen contact neemt met de leveranciers m.b.t. de diverse onderdelen, gaat de bouwheer er van uit dat u akkoord gaat met de voorgestelde materialen.

*Alle foto's en andere afbeeldingen opgenomen in dit lastenboek zijn zuiver indicatief en verbinden de bouwheer geenszins tot uitvoering van deze presentatie. Ze dienen enkel en alleen als illustratie en kunnen een voorbeeld zijn van hoe een appartement kan worden uitgevoerd.*

Datum

Voor akkoord,  
De bouwheer of gevolmachtigde,

Voor akkoord,  
De koper,

# 13 OVERZICHT GRONDPLANNEN PER APPARTEMENT

## RESIDENTIE SABLE D'OR

MOLENSTRAAT 2  
8370 BLANKENBERGE

### APPARTEMENT 0001



MEER INFO?

Bart: 0486 50 78 96

Frederik: 0479 46 64 05

[info@mpcbouw.be](mailto:info@mpcbouw.be)

[www.mpcbouw.be](http://www.mpcbouw.be)

Alle maten zijn richtinggevend; deze kunnen afwijken omwille van architectonische, constructieve of technische redenen. Losse inrichting en ingewerkt meubilair zijn louter illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst. Inrichting keuken en sanitair volgens keuze van de koper. De visualisaties van het project zijn indicatief.



RESIDENTIE  
**SABLE D'OR**

MOLENSTRAAT 2  
8370 BLANKENBERGE

APPARTEMENT 0002



MEER INFO?

Bart: 0486 50 78 96

Fredrik: 0479 46 64 05

[info@mpcbouw.be](mailto:info@mpcbouw.be)

[www.mpcbouw.be](http://www.mpcbouw.be)

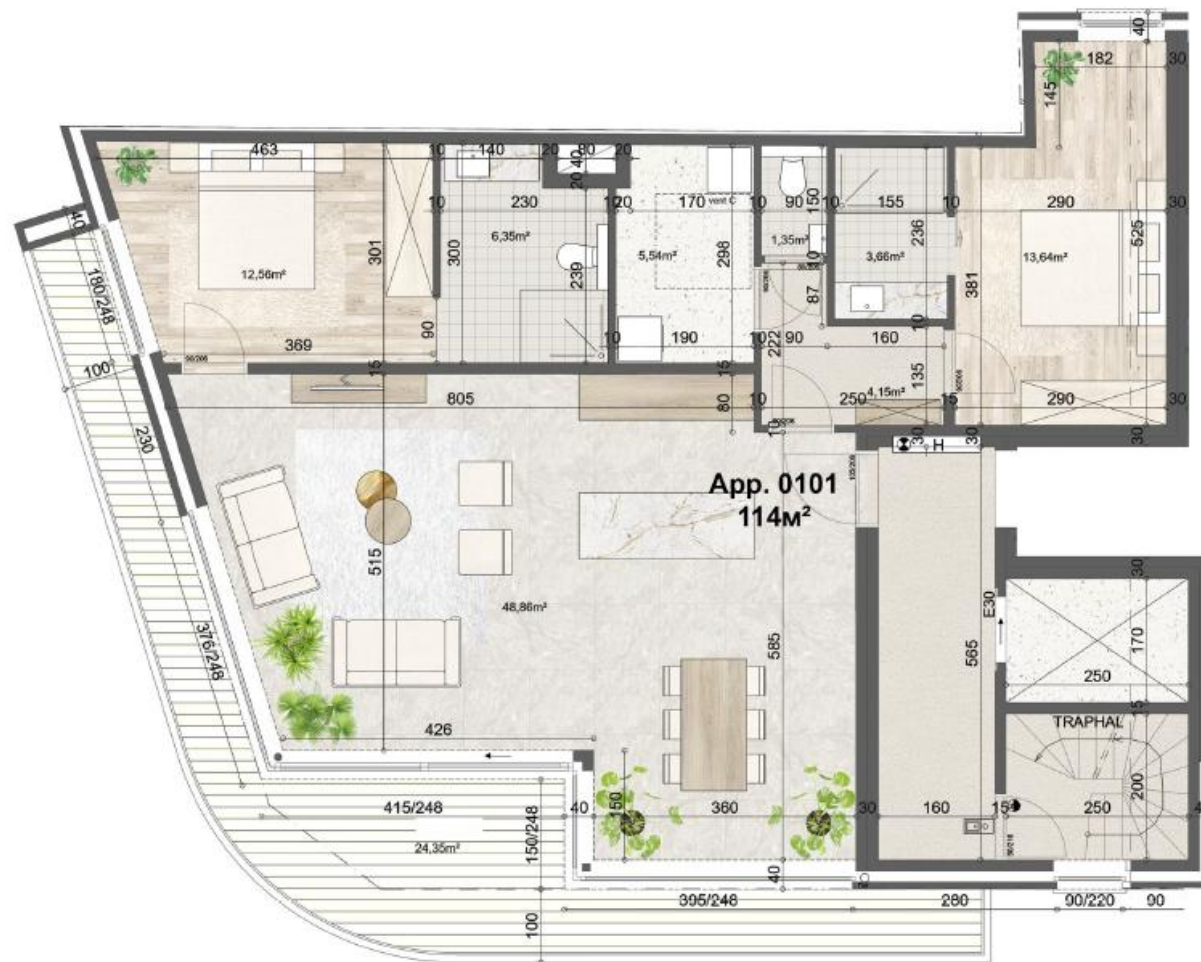
Alle maten zijn richtinggevend; deze kunnen afwijken omwille van architectonische, constructieve of technische redenen. Losse inrichting en ingewerkt meubilair zijn louter illustratief en maken geen deel uit van de verkoopsovereenkomst. Inrichting keuken en sanitair volgens keuze van de koper. De visualisaties van het project zijn indicatief.



RESIDENTIE  
**SABLE D'OR**

MOLENSTRAAT 2  
8370 BLANKENBERGE

APPARTEMENT 0101



MEER INFO?

Bart: 0486 50 78 96  
Frederik: 0479 46 64 05  
[info@mpecbouw.be](mailto:info@mpecbouw.be)  
[www.mpecbouw.be](http://www.mpecbouw.be)

Alle maten zijn richtinggevend; deze kunnen afwijken omwille van architectonische, constructieve of technische redenen. Losse inrichting en ingewerkt meubilair zijn louter illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst. Inrichting keuken en sanitair volgens keuze van de koper. De visualisaties van het project zijn indicatief.



RESIDENTIE  
**SABLE D'OR**

MOLENSTRAAT 2  
8370 BLANKENBERGE

APPARTEMENT 0102



MEER INFO?

Bart: 0486 50 78 96  
Frederik: 0479 46 64 05  
[info@mncbouw.be](mailto:info@mncbouw.be)  
[www.mpcbouw.be](http://www.mpcbouw.be)

Alle maten zijn richtinggevend; deze kunnen afwijken omwille van architectonische, constructieve of technische redenen. Losse inrichting en ingewerkt meubilair zijn louter illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst. Inrichting keuken en sanitair volgens keuze van de koper. De visualisaties van het project zijn indicatief.



RESIDENTIE  
**SABLE D'OR**

MOLENSTRAAT 2  
8370 BLANKENBERGE

APPARTEMENT 0201



MEER INFO?

Bart: 0486 50 78 96  
Frederik: 0479 46 64 05  
[info@mpcbouw.be](mailto:info@mpcbouw.be)  
[www.mpcbouw.be](http://www.mpcbouw.be)

Alle maten zijn richtinggevend; deze kunnen afwijken omwille van architectonische, constructieve of technische redenen. Losse inrichting en ingewerkt meubilair zijn louter illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst. Inrichting keuken en sanitair volgens keuze van de koper. De visualisaties van het project zijn indicatief.



RESIDENTIE  
**SABLE D'OR**

MOLENSTRAAT 2  
8370 BLANKENBERGE

APPARTEMENT 0202



MEER INFO?

Bart: 0486 50 78 96  
Frederik: 0479 46 64 05  
[info@mpcbouw.be](mailto:info@mpcbouw.be)  
[www.mpcbouw.be](http://www.mpcbouw.be)

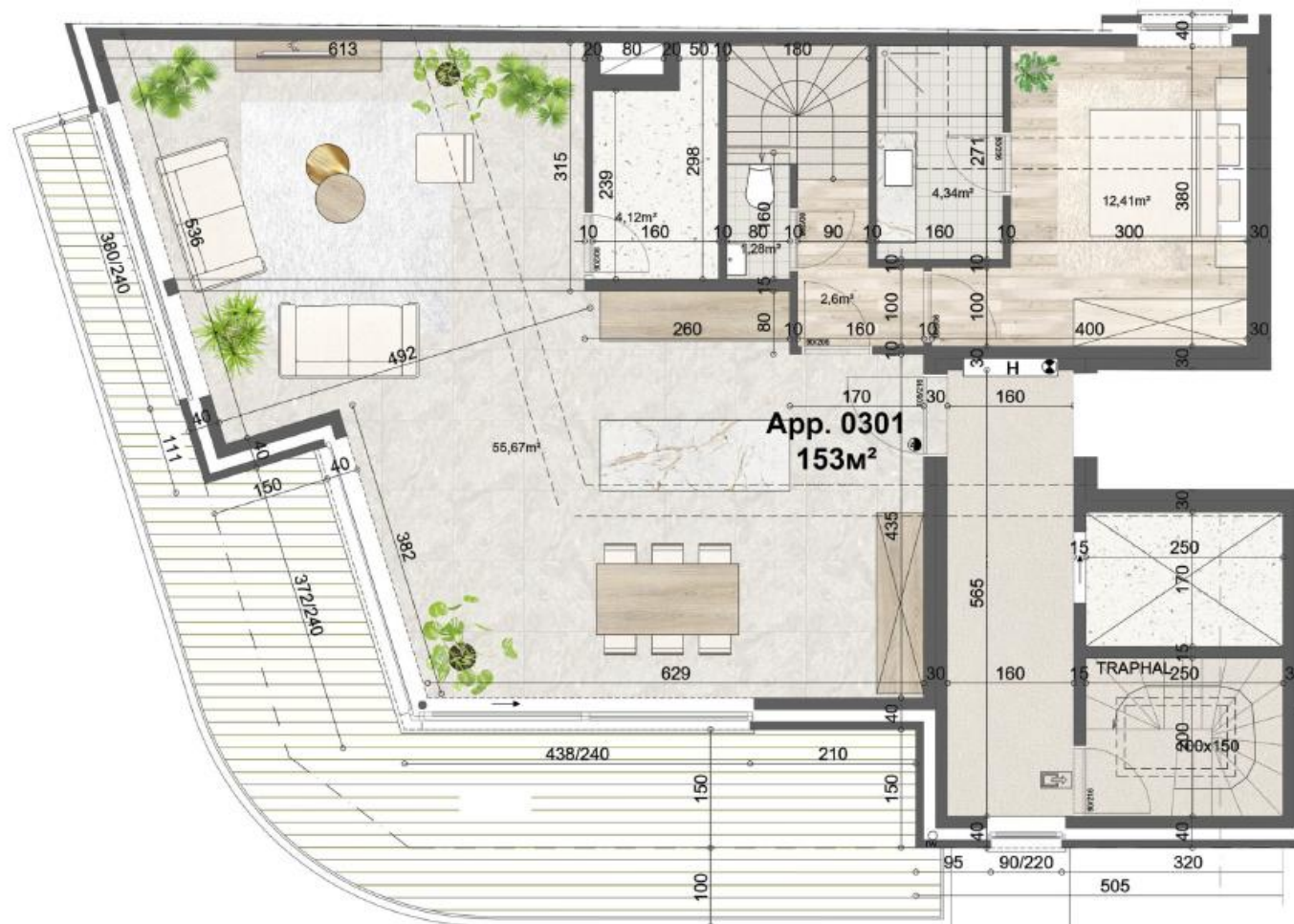
Alle maten zijn richtinggevend; deze kunnen afwijken omwille van architectonische, constructieve of technische redenen. Losse inrichting en ingewerkt meubilair zijn louter illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst. Inrichting keuken en sanitair volgens keuze van de koper. De visualisaties van het project zijn indicatief.



RESIDENTIE  
**SABLE D'OR**

MOLENSTRAAAT 2  
8370 BLANKENBERGE

APPARTEMENT 0301



MEER INFO?

Bart: 0486 50 78 96  
Frederik: 0479 46 64 05  
[info@moebouw.be](mailto:info@moebouw.be)  
[www.mpcbouw.be](http://www.mpcbouw.be)

Alle maten zijn richtinggevend; deze kunnen afwijken omwille van architectonische, constructieve of technische redenen. Losse inrichting en ingewerkt meubilair zijn louter illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst. Inrichting keuken en sanitair volgens keuze van de koper. De visualisaties van het project zijn indicatief.

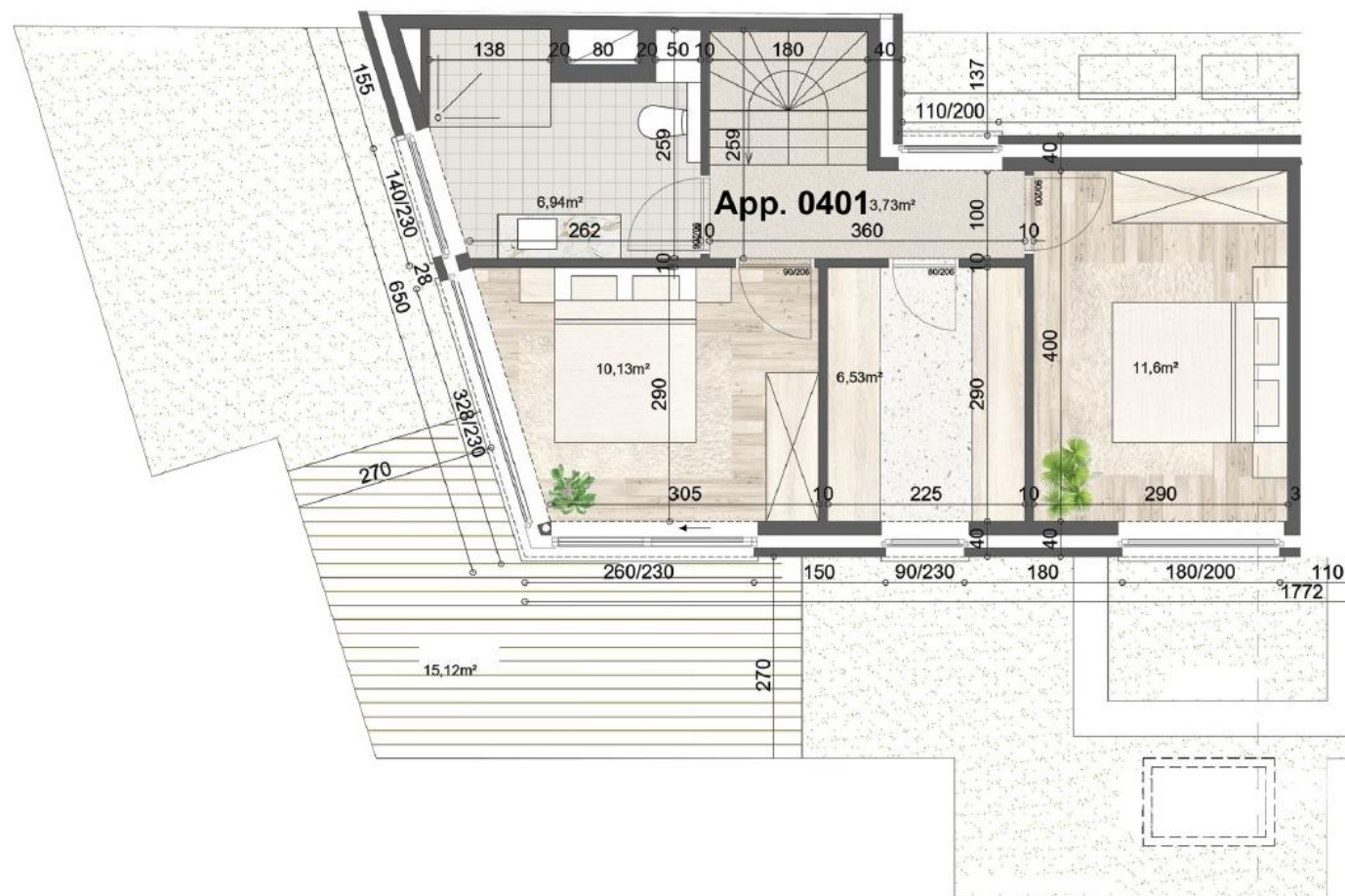




RESIDENTIE  
**SABLE D'OR**

MOLENSTRAAT 2  
8370 BLANKENBERGE

APPARTEMENT 0301



MEER INFO?

Bart: 0486 50 78 96  
Frederik: 0479 46 64 05  
[info@mpcbouw.be](mailto:info@mpcbouw.be)  
[www.mpcbouw.be](http://www.mpcbouw.be)

Alle maten zijn richtinggevend; deze kunnen afwijken omwille van architectonische, constructieve of technische redenen. Losse inrichting en ingewerkt meubilair zijn louter illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst. Inrichting keuken en sanitair volgens keuze van de koper. De visualisaties van het project zijn indicatief.

 **MON PETIT CHATEAU**  
EEN THUIS OP MENSENMAAT

RESIDENTIE  
**SABLE D'OR**

MOLENSTRAAT 2  
8370 BLANKENBERGE

APPARTEMENT 0302



MEER INFO?

Bart: 0486 50 78 96  
Fredrik: 0479 46 64 05  
[info@mpcbouw.be](mailto:info@mpcbouw.be)  
[www.mpcbouw.be](http://www.mpcbouw.be)

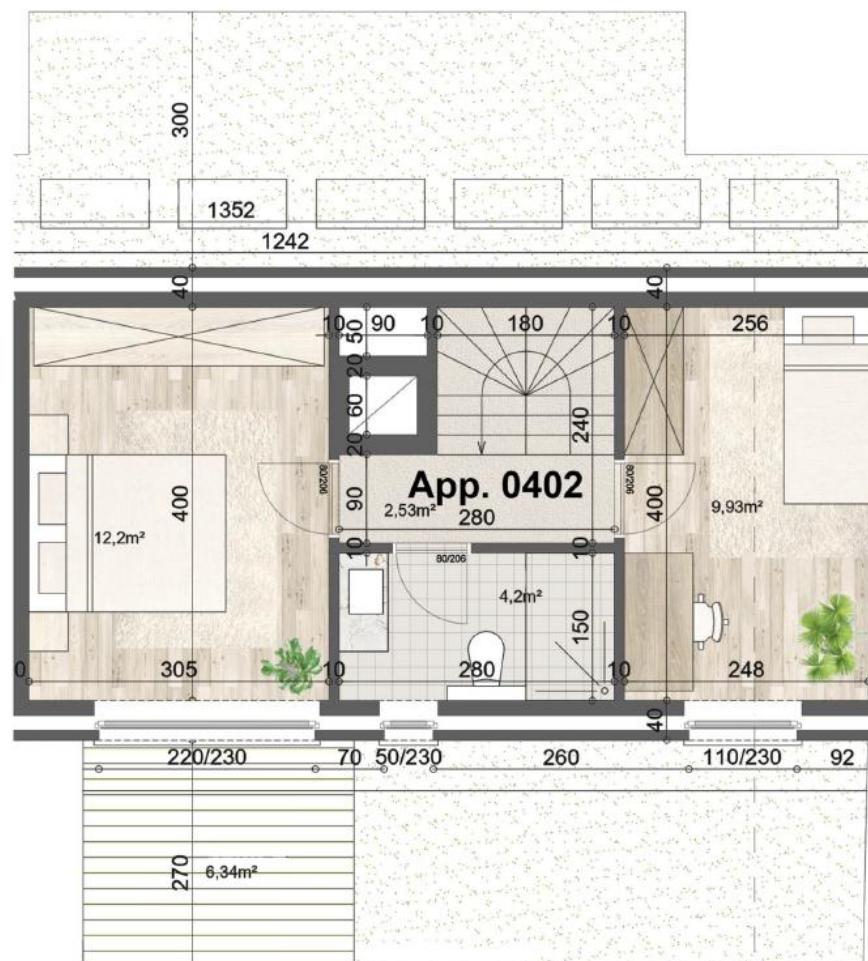
Alle maten zijn richtinggevend; deze kunnen afwijken omwille van architectonische, constructieve of technische redenen. Losse inrichting en ingewerkt meubilair zijn louter illustratief en maken geen deel uit van de verkoopsovereenkomst. Inrichting keuken en sanitair volgens keuze van de koper. De visualisaties van het project zijn indicatief.



RESIDENTIE  
**SABLE D'OR**

MOLENSTRAAT 2  
8370 BLANKENBERGE

APPARTEMENT 0302



MEER INFO?

Bart: 0486 50 78 96  
Frederik: 0479 46 64 05  
[info@mpcbouw.be](mailto:info@mpcbouw.be)  
[www.mpcbouw.be](http://www.mpcbouw.be)

Alle maten zijn richtinggevend; deze kunnen afwijken omwille van architectonische, constructieve of technische redenen. Losse inrichting en ingewerkt meubilair zijn louter illustratief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst. Inrichting keuken en sanitair volgens keuze van de koper. De visualisaties van het project zijn indicatief.





