

## Residentie Ingelgoed

**Stationsplein 2 - 6**  
**8770 Ingelmunster**

# VERKOOPPLASTENBOEK



BOUWHEER

BVBA DE WIJNGAARD INVEST  
Wielewaalstraat 20  
8740 Pittem  
tel. +32 499 88 10 37  
e-mail [info@lafautprojects.be](mailto:info@lafautprojects.be)

ARCHITECT

BVBA ARCHITECTEN VANDE KERCKHOVE  
Kortrijksestraat 88  
8501 Heule  
tel. +32 56 41 72 13  
e-mail [info@avdk.be](mailto:info@avdk.be)

## ALGEMEEN

Residentie “**Ingelgoed**” is centraal gelegen in Ingelmunster. De site bevindt zich pal tussen het station en de dorpskern.

De residentie bestaat uit 2 woonblokken die op een gemeenschappelijke kelder worden gebouwd. Het grote woonblok telt 20 appartementen, een handelsruimte, 6 parkeerplaatsen en een fietsenstalling. Het kleine woonblok telt 7 appartementen en 1 parkeerplaats. In de ondergrondse garage zijn 30 staanplaatsen, 28 private bergingen en de noodzakelijke tellerlokalen. De tuinzone achter de gebouwen wordt aangelegd.

Het gebouw wordt opgericht en afgewerkt met duurzame materialen en de afwerking is aanpasbaar aan de wensen van de kopers.

## ALGEMENE BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITRUSTINGEN

### 1. Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken volgens de afmetingen van de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie voor het uitvoeren van de keldervloerplaat.

### 2. Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd naar de resultaten van het diepsonderingsonderzoek opgemaakt door een gespecialiseerde firma. De stabiliteitsstudie werd opgemaakt door het architectenbureau. Overeenkomstig het A.R.E.I. (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aardingslus geplaatst tot het bekomen van een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie.

### 3. Riolering

De riolering wordt grotendeels opgehangen aan het plafond van de kelderverdieping. Binnen het gebouw wordt ze uitgevoerd in PE-HD, buiten het gebouw in PVC.

De riolering wordt aangesloten aan de gemeente-riolering volgens de vigerende voorschriften. Er worden een voldoende grote regenwaterput en bufferput voorzien, conform de geldende reglementeringen.

#### 4. Metselwerk

De buitenmuren zijn opgevat als een spouwmuurconstructie. De binnenzijde van de spouwmuur wordt uitgevoerd in kalkzandsteen, baksteen, volle beton of verdiepingshoge cellenbetonpanelen. De binnenzijde wordt gepleisterd. De buitenmuur wordt uitgevoerd in een parementsteen, daartussen bevindt zich een geïsoleerde spouw.

Deze metselwerken worden met P.N. cement-zandmortel uitgevoerd. De scheidingswanden tussen de appartementen worden uitgevoerd in een dubbele muur in 1 x 9 cm (snelbouwsteen o.a) en 1 x 14 cm (volle beton, snelbouwsteen o.a.) dikte met daartussen minerale wol of gelijkwaardig.

De niet-dragende muren in de appartementen worden opgetrokken in dezelfde materialen als hierboven beschreven. afgewerkt in gipsblokken van 10 cm dikte, glad gestreken, schilderklaar of cellenbeton.

De muren worden aan beide zijden gepleisterd of voorzien van spuitplamuur.

De gevelsteen wordt afgewisseld met stroken in architectonisch beton.

#### 5. Isolatie

De buitenmuren zijn geïsoleerd in een materiaal en een dikte waarmee voldaan wordt aan de geldende EPB regelgeving. Na de uitvoering zal de eigenaar een energieprestatiecertificaat voor nieuwbouw ontvangen die de conformiteit bevestigt.

De spouw van de scheidingsmuren tussen twee appartementen is opgevuld met een minerale wolplaat, die dienst doet als thermische en akoestische isolatie.

#### 6. Gewapend beton

Het gebouw wordt opgetrokken in een betonstructuur in combinatie met dragend metselwerk of prefab betonwanden.

De vloerplaten en de trapstructuur zijn eveneens in gewapend beton.

#### 7. Gevels

Voor de gevels werd voornamelijk gekozen voor een rood/bruine handvormsteen. De parementstenen worden verwerkt met een doorstrijkmortel met een voegdikte van 7 à 8 mm. zodat achteraf voegen niet meer nodig is.

In de gevels is er een combinatie gemaakt van parementstenen met stroken in architectonisch beton (volgens aanduiding op plan).

#### 8. Voegwerk

De zichtbaar blijvende binnenmuren zullen opgevoegd worden met een cementmortel van goede kwaliteit.

De voegen in aansluiting tussen metselwerk en het schrijnwerk worden uitgevoerd met een plastische voeg. De voegen in het architectonisch beton worden eveneens uitgevoerd met een plastische voeg.

## 9. Blauwe hardsteen

De raamdorpels worden - voor zover aanwezig - uitgevoerd, overeenkomstig de plannen, in blauwe hardsteen van 5 cm dikte of aluminium. De deur- en raamdorpels op het gelijkvloers zijn voorzien in blauwe hardsteen en hebben een dikte van 5 cm. Alle steensoorten zijn van 1ste kwaliteit.

## 10. Platte daken

Er wordt gebruik gemaakt van een 2-laagse bitumineuze dakverdichting, met onderliggend voldoende thermische isolatie.

De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

## 11. Regenwaterafvoeren

De zichtbaar blijvende regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in gelakt aluminium. De regenwaterafvoeren die ingewerkt zijn in de muren worden uitgevoerd in hoogdruk polyethyleenleidingen.

## 12. Buitenschrijnwerken

Alle buitenschrijnwerken van de appartementen worden uitgevoerd in zwarte PVC. De raamprofielen zijn voorzien van een thermische onderbreking. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van dubbele beglazing met een U-waarde van maximum 1,0 W/m<sup>2</sup>K. De raamgehlen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002).

De toegangsdeuren tot de gemene delen zullen uitgevoerd worden in thermisch onderbroken aluminium.

Het buitenschrijnwerk zal worden ingepleisterd.

Op alle buitendeuren zijn sloten voorzien met 3-puntssluiting.

## 13. Ventilatie

Alle ruimtes zijn aangesloten op een individueel mechanisch verluchtingssysteem; te voldoen aan de vigerende brandvereisten. De ventilatie voldoet aan de EPB (energieprestatieregelgeving) volgens het ventilatiesysteem "D". De ventilatie zal worden opgehangen in de privatieve bergingen in de appartementen. De kanalen voor de aan- en afvoer van de lucht tot aan de unit zijn wel gemeenschappelijk.

In de bergingen waar de ventilatie-unit wordt geplaatst is er geen verlaagd plafond voorzien.

## 14. Terrassen

De meeste terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton. De vorm, kleur en textuur wordt bepaald door de architect. Deze betonterrassen worden niet verder afgewerkt aan de bovenzijde. De terrassen die aangelegd worden op een dakdichting worden voorzien van een terrasbevoering uit keramische tegels op tegeldragers, volgens keuze van de architect.

De terrassen worden voorzien van een borstwering met spijltjes of met glas gemonteerd in een gelakte draagstructuur. Type en model worden bepaald door de architect.

## 15. Parkeermogelijkheid

Het appartementsgebouw is onderkelderd. De inrit tot de garages bevindt zich achteraan het grote bouwblok in de Izegemsestraat. De toegangspoort is een elektrische sectionaalpoort. In de ondergrondse garages is een algemene verlichting voorzien.

De kelderverdieping is toegankelijk via de liften en trappen.

In de kelderverdieping bevinden zich tevens de private bergingen. Deze zijn allen voorzien van een lichtpunt. Het verbruik is gemeenschappelijk.

De kleur van de poort zal in overeenstemming zijn met de kleur van het buitenschrijnwerk. Aan de poort wordt zowel binnen als buiten een groen-rood signalisatielicht voorzien.

Er wordt een voeding (excl automaat en stopcontact) voorzien aan de autostaanplaatsen in de kelder waarop eventuele oplaadpunten voor elektrische auto's kunnen aangesloten worden.

Op het gelijkvloers is er een afzonderlijke fietsenstalling. Deze wordt opgebouwd uit een metalen constructie die met verticaal geplaatst houten latjes wordt afgewerkt. In ½ van de stalling kunnen fietsen opgehangen worden en in de andere helft kunnen fietsen stand geplaatst worden.

# GEMENE DELEN

## A. TECHNISCHE UITRUSTING

### 1. Tellers en aansluitingskosten

Alle aansluitingen op het openbare verdeelnet van water, aardgas, elektriciteit, distributie, telefoon alsook het plaatsen van de tellers en tellerkasten, vallen ten laste van de kopers.

### 2. Sanitaire inrichting

Per traphal op het gelijkvloers wordt één dubbele dienstkraan voorzien aan de brandhaspel voor het onderhoud van de gemene delen. In de kelder is eveneens een aftappunt voorzien. Deze kranen worden aangesloten op regenwater. Per bouwblok wordt er een vorstvrije dubbele dienstkraan voorzien nabij de inkomdeur.

### 3. Elektriciteit

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende maatschappij. Ze is strikt individueel en van het ingewerkt type. Deze installatie is hermetisch daar waar de voorschriften van de stroomleverende firma het eist.

De installatie omhelst onder meer de distributieleiding voor de gemene delen en een leiding voor de lift. De individuele zekeringen van private leidingen werken automatisch. Alle onderdelen zijn wit.

Verlichtingsapparatuur is enkel voorzien in de gemeenschappelijke delen.

De meters worden geplaatst in de tellerruimtes in de ondergrondse ruimte. Ze zijn voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de gemeenschappelijke installatie:

Inkom & traphal :

- verlichtingsarmaturen
- noodverlichting
- stopcontact op het gelijkvloers
- videofoon op het gelijkvloers
- duwknop bel
- bewegingsdetector in de gemene delen (inkom, traphal per verdiep)
- elektrische bediening van het rookluik
- branddetectie + sirene

Lift :

- voeding lift
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 telefoonaansluiting of GSM verbinding

Ondergrondse garages -bewegingsdetectoren en schemerschakelaar inrit garages

- TL-armaturen hermetisch
- groen-rood signaallicht voor het in- en uitrijden

### 4. Liffinstallatie

De lifftinstallatie zal beantwoorden aan de meest recent Europese normeringen inzake veiligheid en snelheid. Persoonslift voor 6 personen met een draagvermogen van 480 kg. De snelheid van de lift bedraagt 1m/s. De lift zal een telefoon, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten. De lift is voorzien van telescopische schuifdeuren.

### 5. Videofonie - deuropener

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen op de verdiepingen met de inkomdeur van het gebouw. Ieder appartement bevat apparatuur met belknop, die elektrisch het slot, gelegen bij de ingang, in werking stelt.

## 6. Brandveiligheid

Alle voorzieningen voor de totale brandveiligheid van het gebouw zijn in acht genomen. Brandvrije deuren aan inkom van de appartementen. In de traphal is er lichtinlaat voorzien op de bovenste verdieping. Deze inlaat is tevens dienstig als rookluik.

## B. INRICHTING

### 1. Inkom en traphallen

De inkomhal wordt ingericht met een brievenbusgeheel in meubelafwerking - combinatie van brievenbussen en videofoon.

De inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd, beantwoordend aan de brandweerbeveiliging (30 min brandweerstand). De ingang deur, tussen inkom en traphal, is een aluminium deur, voorzien van een elektrisch slot, te bedienen vanuit de appartementen. Ze is voorzien van een vaste knop aan de kant van het inkom en éénzijdig met een kruk aan de kant van de appartementen. Deze deur is eveneens te openen met een sleutel. De inkom deur van ieder appartement is van een 3-punts veiligheidscilinderslot voorzien, dit in combinatie met het slot van de ingang deur. De trappen in de traphal zijn, conform de brandweerbeveiliging, uitgevoerd in gewapend beton. De trappen zijn in glad prefabbeton. Ze zijn voorzien van een handgreep in metaal of aluminium.

Gemeenschappelijke inkom en de sassen op de verdiepingen worden gepleisterd en geschilderd met structuurverf. De traphal wordt niet gepleisterd en enkel afgewerkt met een structuurverf. Dit is ook het geval voor de onderzijde van de trappen. Het binnenhoutwerk van de inkom en traphal en de inkomdeuren aan de zijde van de gemene delen van ieder appartement, worden afgewerkt met twee lagen verf. De muren van de traphal van het gelijkvloers naar de kelder worden niet geschilderd.

De vloeren van de inkomhallen op het gelijkvloers worden afgewerkt met hoogwaardige materialen, evenals de overlopen op de verdieping.  
Op het gelijkvloers wordt er tussen inkom- en sasdeur een ingewerkte vloermat geplaatst.

## C. BUITENAANLEG

De aanleg van de verhardingen en beplantingen rondom het gebouw zijn ten laste van de verkoper alsook de private tuinen en terrassen behorende bij de appartementen van het gelijkvloers. Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in basisakte. De toegangen naar de inkomhallen zijn in betonklinkers. De terrassen op het gelijkvloers worden aangelegd in natuursteen of gelijkwaardig materiaal.

De inrit naar de garage is een geborstelde polierbetonplaat.

De op het bouwaanvraag- en uitvoeringsplan getekende tuinaanleg is niet bindend.

## PRIVATE DELEN

### A. TECHNISCHE UITRUSTING

#### 1. Centrale verwarming met aardgas

Individuele verwarming op aardgas met condenserende gaswandketel (gesloten ketel), compleet met ingebouwde regelapparatuur en met productie van sanitair warm water. De afvoer van de verbrandingsgassen en de toevoer van de verse lucht gebeurt via de CLV-schouw of rechtstreeks naar buiten. De regeling gebeurt via een uurwerkthermostaat.

Radiatoren = type paneelradiatoren – ventiel (regime 70°-50°) voorzien van thermostatische kranen.

Warmteverdeling per kamer berekend bij een buitentemperatuur van -10°C.

Living en keuken	22°C
Badkamer	24°C
Slaapkamers	18°C

De radiatoren worden aangesloten met leidingen in VPE. Deze leidingen in kunststof vertrekken vanaf de verdeelcollector naar iedere radiator afzonderlijk. De leidingen tussen CV-ketel en verdeelcollectoren worden in staal, koper of alu uitgevoerd.

#### 2. Sanitaire inrichting

Alle waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement. Warm water is voorzien aan keuken, ligbad, douches en lavabo's.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen (PE – type Geberit of evenwaardig), temperatuursbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters.

Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging of badkamer. Er kan enkel gewerkt worden met een condenserende droogkast, er is geen luchtafvoer voorzien voor een traditionele droogkast.

#### 3. Sanitaire toestellen

Voor het geheel van de sanitaire toestellen is een handelswaarde van 3.500€ (excl. BTW) voorzien bij alle één- en tweeslaapkamerappartementen. Er is een handelswaarde van 4.500€ (excl. BTW) voorzien bij alle drieslaapkamerappartementen.

Keuze tussen bad en/of niet-betegelde (inloop)douche, enkele en/of dubbele lavabo indien bouwtechnisch mogelijk en al dan niet in handelswaarde gerekend.

Bij verschil in prijs van de toestellen, zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus of min. Voorstel in bijlage.



#### 4. Elektriciteit

De meters worden geplaatst in tellerruimtes in de ondergrondse verdieping. Elk appartement krijgt zijn individuele meter met hoofdschakelaar. Per appartement wordt een zekeringenkast die voldoet aan de wettelijke bepalingen geplaatst in de berging, eveneens voorzien van een verliesstromschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

Wc	- 1 lichtpunt
Leefruimte :	- 2 lichtpunten aan plafond - 2 dubbele stopcontacten - 4 enkele stopcontacten - stopcontact distributie – tv - stopcontact telefoon
Keuken :	- 1 lichtpunt - 1 voeding voor een lichtpunt onder keukenkasten - stopcontact oven - stopcontact microgolfoven - stopcontact frigo - stopcontact vaatwas - stopcontact kookplaat - 4 stopcontacten
Berging 1 :	- 1 lichtpunt - 1 stopcontact CV-installatie - 1 stopcontact voor wasmachine - 1 stopcontact voor droogkast - 1 stopcontact voor de ventilatie-unit - 1 dubbel stopcontact aan zekeringskast
Berging 2 :	- 1 lichtpunt - 1 dubbel stopcontact
Nachthal :	- 1 lichtpunt - 1 stopcontact
Slaapkamer 1 :	- 1 centraal lichtpunt - 2 dubbele stopcontacten - 1 enkel stopcontact - stopcontact voor distributie - tv
Slaapkamer 2 :	- 1 centraal lichtpunt - 2 dubbele stopcontacten - 1 enkel stopcontact
Slaapkamer 3 :	- 1 centraal lichtpunt - 2 dubbele stopcontacten - 1 enkel stopcontact
Badkamer 1 :	- 2 enkele stopcontacten boven lavabo

- 1 lichtpunt
  - 1 schakelaar voor badkamermeubel
  - voeding lichtpunt badkamermeubel
- Badkamer 2 :
- 2 enkele stopcontacten boven lavabo
  - 1 lichtpunt
  - 1 schakelaar voor badkamermeubel
  - voeding lichtpunt badkamermeubel
- Terrassen :
- 1 lichtpunt + armatuur
  - 1 stopcontact

De installatie bevat geen lusters of armaturen in de privatieve delen. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij.

## 5. Videofoon en deuropener

Een volledige installatie voor videofoon verbindt alle appartementen met de toegang van het gebouw. Ieder appartement bevat ook een apparatuur met belknop welke elektrisch het slot, gelegen bij de ingang, in werking stelt.

## 6. Telefoon- & internetaansluiting

Telefoonaansluiting is voorzien. Het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet is voorzien in elk appartement + eveneens in de lift.

# B. INRICHTING

## 1. Chape en isolatie

Tussen de verdiepingen wordt een akoestische isolatie en een zwevende chape voorzien. Het betreft een akoestische mat (6 mm) geplaatst op een isolerende isolatielaag.

Er komt 12 cm PUR in de vloeren op het gelijkvloers en plaatselijk 10 cm PUR in de vloeren op de 1<sup>ste</sup> verdieping.

Er komt 10 cm BETOPOR in de vloeren tussen de verdiepingen.

Aanvullend is de bovenlaag een gewapende chape. Waar harde bevloering voorzien is, wordt de chape geplaatst in functie van de gekozen vloerdikte.

Het hoofddak is voorzien van 14 cm PIR-isolatie of gelijkwaardig.

Op de inpandige en uitpandige terrassen komt PUR-isolatie met een maximale dikte van 14 cm.

We voorzien 12 cm PUR in buitenmuren.

## 2. Bepreisteringen

De muren worden klaar voor de schilder afgeleverd; Kalkzandsteenmuren worden voorzien van een spuitplamuur, muren uit gipsblokken of cellenbeton worden gladgestreken, klaar voor de schilder.

De snelbouw- en betonmuren worden d.m.v. bepleistering afgewerkt volgens de regels van de kunst. Plafonds zijn afgewerkt met spuitplamuur. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De muren en plafonds van de garages worden niet bepleisterd. De dagkanten van het buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd. De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren...) teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken. Er wordt aangeraden een schilderdoek of vlakke "tasso" te kleven op de muren alvorens over te gaan tot schilderwerk.

## 3. Bevloering

De keuze van de bevloeringen zal gebeuren uit een standaardpakket bij de leverancier, aangeduid door de promotor waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

De volgende handelswaarden zijn voorzien:

Keramische tegel met verlijming op de chape:

Leefruimte, keuken, nachthal, slaapkamers, berging, WC, badkamers. Handelswaarde 35,00 €/m<sup>2</sup> (exclusief plaatsing en BTW).

Voor 52€/m<sup>2</sup> extra kan er een behandeld half massief parket voorzien worden met een massieve toplaag van 4mm.

Plinten worden gekozen in overeenstemming met de aansluitende bevloering.

Er zijn wandtegels voorzien in de badkamer: 3 zijden aan bad en/of douche (volgens aanduiding op plan) tot aan plafondhoogte, H.W. 35,00 €/m<sup>2</sup>, formaat 40/20 (exclusief plaatsing en BTW).

Venstertabletten in natuursteen (enkel daar waar vensters met schoot) H.W. 200,00 €/m<sup>2</sup> (alle vermelde handelswaarden zijn excl. BTW en plaatsing). Tussendeurstukken onder de inkomdeuren van de appartementen uit te voeren in natuursteen, passend bij de bevloering in de gemene delen.

## 4. Binnenschrijnwerk

De deuren zijn voorzien van een schilderdeurblad. De deur wordt afgehangen in een te schilderen meranti of multiplex (geen MDF) omlijsting en bekleding is voorzien van een binnenslot, 4 inox scharnieren en een standaardkruk aan beide zijden.

Onder alle binnendeuren wordt een spleet voorzien met een hoogte van ca. 1 cm. Deze dient als doorstroomopening en is verplicht door de energieprestatie regeling.

Op de WC een vrij/bezet slot.

## 5. Vast meubilair

De keukenkasten worden uitgevoerd in kunststofplaten met inbegrip van volgende toestellen: frigo met diepvriesvak (hoogte 1,20m), telescopische recirculatie dampkap breedte 90cm, inbouwcombi-oven op hoogte met onder en bovenverwarming + grill, kookplaat: keramisch met bediening en 4 zones, vaatwasmachine: geïntegreerd type met 3 programma's, spoeltafel in inox (met 1 ½ wasbakken), kraan met beweegbare bek (ééngreepsmengkraan). Deze toestellen kunnen door de promotor nog vervangen worden door gelijkwaardige toestellen van een ander merk, onder voorbehoud van blijvende beschikbaarheid. Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen, is een handelswaarde voorzien van 10.000€ (excl. BTW) voor de een- en tweeslaapkamerappartementen en 12.000€ (excl. btw) voor de drieslaapkamerappartementen. De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

Werkbladen in natuursteen.

De gaswandketel wordt in de berging voorzien. Hiervoor is geen afwerking voorzien.

## 6. Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.

# BIJZONDERE BEPALINGEN

## 1. Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. De ondergrondse garages en bergingen zullen bezemschoon opgeleverd worden. Het grondig opkuisen der ramen, vloeren en sanitaire apparaten is ten laste van de koper.

## 2. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten, werken van om het even welke aard, voor de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

## 3. Zetting van het gebouw

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

## 4. Plannen

De plannen van het gebouw, die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect. Indien beperkte afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding, door één der partijen rechtvaardigen.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de prijs. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit loon.

De secties van kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van meubilering op de plannen is enkel ten titel van illustratie met uitzondering van de zaken die beschreven werden.

De op het bouwaanvraag- en uitvoeringsplan getekende tuinaanleg is niet bindend.

## **5. Lastenboeken**

De aannemer-verkoper behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidige lastenboek en plannen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

## **6. Wijzigingen van gebruikte materialen**

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper 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 lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. Verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang de werken, enz.

Bij verschil in prijs van de vloeren of de wandbetegeling met de voorziene prijs zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus of min. Indien de vloeren of wandbetegeling niet door de verkoper dienen geplaatst te worden, wordt een bedrag door Lafaut Projects terugbetaald aan de koper dat op volgende manier wordt bepaald:

Aantal vierkante meters x (H.W. – 45 %) + plaatsingskosten (€15/m<sup>2</sup>).

Indien de keukens of het badkamermeubel niet door Lafaut Projects dient geplaatst te worden, dan wordt een bedrag door Lafaut Projects terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de handelswaarde min 45%.

## **7. Erelonen**

De erelonen van architect, ingenieur stabiliteit, veiligheidscoördinator, en alle andere noodzakelijke deskundigen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van diegenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of diegenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

## **8. Wijzigingen op vraag van de koper**

Wijzigingen en/of aanpassingen welke op het verzoek van de koper worden aangebracht aan de bepalingen van dit lastenboek kunnen alleen betrekking hebben op de afwerking van de private delen en zullen door de aannemer slechts worden

aanvaard voor zover zij ten gepaste tijde werden aangevraagd en er een schriftelijk akkoord bestaat nopens aard en prijs, welke steeds ten laste is van de koper. Buitenmuren, dragende constructies en kokers kunnen niet gewijzigd worden.

Het onderhavig lastenboek is opgemaakt voor het vaststellen van de voorwaarden toepasselijk op het bouwen van de privé-eenheden van dit project. Plannen en bestek vullen elkaar aan en vormen de basis van de overeenkomst.

De plannen van het gebouw, die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien beperkte afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbaar en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding bewerkstelligen. De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen. De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ter titel van illustratie.

Dit verkooplastenboek bevat 14 pagina's

Voor ontvangst - ..... - .....

De Kopers,

De Verkopers,