

An aerial photograph of a city street. A tram is traveling along tracks on the left. A tall, red brick building with a distinctive tower and arched windows is the central focus. The street is lined with trees and other buildings. The sky is blue with some clouds and a few birds flying.

EEN WOONPROJECT VAN **heem**

**POMPIER**

Lastenboek

# Betrokken partijen

## **Architect**

B-architecten  
[www.b-architecten.be](http://www.b-architecten.be)

Erfgoed en Visie  
[www.erfgoed-en-visie.be](http://www.erfgoed-en-visie.be)

## **Ingenieur**

Concreet  
[www.concreetbv.be](http://www.concreetbv.be)

Triconsult  
[www.triconsult.be](http://www.triconsult.be)

## **Ontwikkeling**

Heem  
[www.heem.be](http://www.heem.be)

## **EPB, Ventilatieverslaggever en Veiligheidscoördinator**

Mijn EPB  
[www.mijnepb.be](http://www.mijnepb.be)

# Afbraak/opbouw en ruwbouw

## Riolering

- De wooneenheden worden aangesloten op de hoofdriolering binnen het domein via de vereiste afvoeren conform de reglementering van de lokale overheden.
- Het leidingnet wordt uitgevoerd in pvc-buizen teneinde optimale bedrijfszekerheid te kunnen waarborgen en is minimaal bestand tegen temperaturen tot +65 °C.

## Stabiliteit

- De constructie wordt uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de ingenieur.
- Alle dragende constructies worden uitgevoerd in materialen overeenkomstig de stabiliteitsstudie (beton, silicaat, metselwerk ...).
- Niet-dragende muren worden voorzien in materialen overeenkomstig de stabiliteitsstudie (gipsblokken, snelbouw, gipskarton ...).
- Voor de draagvloeren worden de volgende principes toegepast, volgens de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit:
  - Bij vloeren op volle grond wordt een nieuwe betonnen funderingsplaat voorzien.
  - De tussenvloeren worden uitgevoerd in opgestorte predallen, holle welfsels, ter plaatse bekiste platen of houten roostering.

# Gebouwschil

## Gevels

- De voorgevels (straatzijde) worden gereinigd met stoom, hersteld en gerestaureerd volgens de voorschriften van Erfgoed. De achtergevel (zijde Jos Verhelstplein) wordt geïsoleerd en bepleisterd.
- Raam- en deurdorpels in blauwe hardsteen, hout of aluminium (volgens de bepalingen van Erfgoed en de architecten).
- Het is de koper niet toegestaan wijzigingen door te voeren aan de gevels.

## Buitenschrijnwerk

- Buitenschrijnwerk in hout volgens oorspronkelijk model (straatzijde) en aluminium (zijde Jos Verhelstplein). Raamtype en kleur te bepalen door Erfgoed en de bouwdirectie.

- De dakvlakramen van alle gebouwen worden voorzien van houten buitenschrijnwerk. Raamtype en kleur te bepalen door de bouwdirectie.
- Alle buitenschrijnwerk zal voldoen aan de eisen opgelegd via de EPB-studie.
- Raamverdelingen zoals aangeduid op de geveltekeningen. In elke ruimte waarin een raam wordt voorzien, is minstens één raamgeheel voorzien van een draaikipstand.
- Er wordt standaard geen zonnewering of verduistering voorzien.

## Beglazing

- Alle buitenramen en buitendeuren, zowel voor de wooneenheden als gemeenschappelijke delen, worden voorzien van (minstens) dubbele, thermisch superisolerende buitenbeglazing (rekening houdend met de EPB-studie).

# Dak

## Hellend dak in koper

- Het bestaande koperen dak en de bestaande isolatie blijft bewaard en wordt nagekeken en hersteld waar nodig.
- De zoldervloer wordt nog extra geïsoleerd in overeenstemming met de bestemming van de onderliggende ruimtes en de EPB-studie.

## Regenwaterafvoer

- Er worden nieuwe afvoerbuizen voor regenwater voorzien. Type en kleur te bepalen door Erfgoed en de bouwdirectie in overeenstemming met het vergunde gevelbeeld.

## Terrassen

- De buitenterrassen op de verdieping worden afgewerkt met hout of staal. Type en kleur bepaald door de bouwdirectie. Borstweringen worden voorzien in staal.

# Binnenafwerking

## Bevloering

### **GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

- In de bergingen, fietsenstalling en technische ruimten wordt de bestaande bakstenen- en tegelvloer behouden.
- In de gemeenschappelijke gangen op de verdiepingen wordt een linoliumbekleding voorzien.

### **APPARTEMENTEN**

- De bewoonde ruimten worden voorzien van een akoestische vloerisolatie en chape.
- Er wordt geen verdere vloerafwerking voorzien.

## Trappen

### **GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

- De gemeenschappelijke traphal wordt volledig bewaard en gerestaureerd. De visgraten parketvloer wordt hersteld en opnieuw geschuurd en geolied. De traptredes worden voorzien van nieuwe linolium. De leuning en balustrades worden herschilderd.

### **APPARTEMENTEN**

- Standaard wordt er een open trap in Rubberwood of hout voorzien (kleurloos vernist, inclusief balustrade en/of handgreep aan de trap), geplaatst volgens aanduiding op het verkoopplan.
- Bestaande trappen, handgrepen en borstweringen worden behouden.

# Binnenafwerking

## Wanden

### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

– Bovengronds worden de muren van de gemeenschappelijke traphallen en inkomhallen bepleisterd. De bepleisterde muren worden verder afgewerkt met een eindschilderlaag, kleur te bepalen door de bouwdirectie (alle deuren die uitgeven op gepleisterde en geschilderde wanden van gemeenschappelijke delen worden voorzien als geschilderd: kleur te bepalen door de bouwdirectie).

### APPARTEMENTEN

– Alle binnenwanden en –kolommen (uitgevoerd in metselwerk, gipsblokken, gipskarton, beton of silicaat), uitgezonderd de stalen structurelementen, worden vlak afgewerkt met een geschikte afwerking afhankelijk van het wandtype. Te bepalen door de bouwdirectie.

### Bijvoorbeeld:

- Traditioneel metselwerk wordt afgewerkt met een dikpleister.
- Gipsblokken worden vlak afgelmd.

- Gipskartonwanden worden naadloos afgesmeerd, volgens afwerkingsgraad F2a.
- Alle wanden worden behangklaar opgeleverd. Plamuur-, behang-, schuur- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper.
- Er worden geen wandtegels voorzien.
- De dagkanten van de raamopeningen worden rondom uitgepleisterd zonder raamtablet aan de binnenzijde.

## Plafonds

### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

– Een vlakke afwerking door middel van een plafondbepleistering, dunne gladde spuitpleister of afwerking in gipskarton wordt voorzien.

– De plafondbepleistering wordt verder afgewerkt met een eindschilderlaag, kleur te bepalen door de bouwdirectie.

### APPARTEMENTEN

– De houten bebording aan de binnenzijde van de hellende daken wordt behouden en blijft in het zicht. Het houtwerk wordt hersteld waar nodig.

– Verlaagde plafonds worden voorzien zoals aangegeven op de verkoopsplannen.

– Mogelijks zijn enkele leidingen en kanalen onbekleed en zichtbaar aan het plafond van het appartement. Dit zal duidelijk worden bij de detailuitwerking van de technische installaties bij uitvoering. De uitvoeringsplannen zullen ter inzage worden bezorgd. In overleg met de kopersbegeleider wordt bekeken of extra verlaagd plafond wenselijk is tegen meerprijs.

– De plafonds worden behangklaar opgeleverd. Plamuur-, behang-, schuur- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper.

– De gewelfde plafonds blijven in het zicht en worden behouden.

– In de bergingen wordt nooit een verlaagd plafond voorzien.

## Binnenschrijnwerk

### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

– De binnendeuren zijn van het type vlakke schilderdeuren (geschilderd in kleur te kiezen door de bouwdirectie); deurbladen in honingraat; deuroplijstingen in multiplex of mdf; een standaard binnendeurslot en een aluminium deurkruk.

### APPARTEMENTEN

– Er worden geen nieuwe binnendeuren voorzien. In samenspraak met de koper kunnen de bestaande binnendeuren behouden blijven.

## Keukeninstallatie en toestellen

– Er wordt geen keukeninstallatie voorzien.

– Alle technieken en aansluitingen nodig voor de plaatsing van de keuken worden voorzien volgens de intekening op het verkoopsplan, cfr infra.





# Technieken

## Sanitair

### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

– De gehele installatie zal voldoen aan de eisen van de verdelingsmaatschappij.

### APPARTEMENTEN

– De sanitair-warmwaterbereiding gebeurt via een centraal systeem op basis van een lucht-water warmtepompsysteem.

– Er worden geen sanitaire toestellen voorzien.

– Alle technieken en aansluitingen nodig voor de plaatsing van het sanitair worden voorzien volgens de intekening van de toestellen en voorzieningen op het verkoopplan.

– Er worden per appartement individuele tellers voorzien om het verbruik op te meten.

## Verwarming

### APPARTEMENTEN

– Het appartement wordt verwarmd door middel van vloerverwarming en radiatoren op basis van een centraal lucht-water warmtepompsysteem (inclusief de warmtepomp, alle vloerverwarmingsbuizen, radiatoren, collectoren, randisolatie, kamerthermostaat).

– Ter ondersteuning van het warmtepompsysteem zullen de bestaande Viessmann hoogrendementsketels op gas behouden blijven. Deze worden volledig gereviseerd en in perfect werkende staat opgeleverd.

– Dit hybride systeem zorgt voor een zo efficiënt mogelijk rendement en laag verbruik.

– Er wordt per appartement één thermostaat voorzien.

## Elektriciteit

– De elektriciteit is conform met de voorschriften van de stroomleverancier en het AREI.

### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

– De elektrische voorzieningen worden op één algemene elektriciteitsmeter aangesloten voor zover dat technisch haalbaar is.

– Volledige videofonie-installatie.

– Een individuele berging kan aangekocht worden. Hier wordt enkel algemene verlichting voorzien.

### APPARTEMENTEN

– Elk appartement heeft een individuele meter, die centraal wordt opgesteld in de gemeenschappelijke (technische) berging.

– Videofonie-installatie (binnenpost).

– Elk appartement krijgt een deurbel en huisnummer aan de toegangsdeur.

– Van zodra de elektrische installatie van het appartement is gekeurd, zal op naam en kost van de koper een leveringscontract worden afgesloten om de technische installaties van stroom te voorzien.

In het geval van een gemeenschappelijke installatie, zal de aannemer na keuring een leveringscontract afsluiten dewelke bij VO wordt overgedragen naar de VME. De droogstookkosten worden na VO verdeeld onder de kopers die gebruik maken van deze gemeenschappelijke installatie.

– De schakelaars en de stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko original of gelijkwaardig.

– De individuele zekeringskasten zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d., overeenkomstig de geldende reglementeringen.

– De nodige doorgangsbuizen voor aansluitingen (internet en tv) zijn voorzien naar elke appartement.

– Elektrischevoorzieningen per appartement. Er zal per appartement een technisch verkoopplan opgemaakt worden met aanduiding van de voorzieningen.

## INKOMHAL

Lichtpunt	1
Schakelaars wissel/kruis	2
Stopcontact enkel	1
Videfoon met bel en opener gemeenschappelijke toegangsdeur	1
Belknop (aan buitendeur van appartement)	1

## NACHTHAL

Lichtpunt	1
Schakelaars wissel/kruis	1
Stopcontact enkel	1

## ZITHOEK

Lichtpunt	1
Schakelaar wissel	2
Stopcontact enkel	3
Aansluitpunt COAX (telenet)	1
Aansluitpunt UTP (proximus)	1

## WC

Lichtpunt	1
Schakelaar enkelpolig	1

# Diversen

## BERGING IN HET APPARTEMENT

Lichtpunt	1
Schakelaar enkelpolig	1
Stopcontact enkel	1
Stopcontact enkel wasmachine (1x/wooneenheid indien meerdere bergingen)	1
Stopcontact enkel droogkast (1x/wooneenheid indien meerdere bergingen)	1

## SLAAPKAMER/ BUREAU/ POLYVALENTE RUIMTE

Lichtpunt	1
Schakelaar enkelpolig	1
Stopcontact enkel	3

## LEEFKEUKEN/LEEFRUIMTE

Lichtpunt (incl. 1 wandpunt keuken voor tablet verlichting)	3+3
Schakelaar wissel/kruis	3
Stopcontact enkel	5
220V Stopcontact kookplaat (3-fase stopcontact mits meerprijs & technisch haalbaar)	1
Stopcontact dampkap	1
Stopcontact vaatwasser	1
220V Stopcontact oven (3-fase stopcontact mits meerprijs & technisch haalbaar)	1
Stopcontact koelkast	1
Aansluiting voor de thermostaat	1

**Opmerking:** De optie is voorzien om een afzonderlijke berging aan te kopen in een de gemeenschappelijke kelder. De verlichting van deze bergingen wordt standaard voorzien op de teller van de gemeenschappelijke delen. Er worden geen stopcontacten voorzien in deze individuele bergingen. De koper kan op vraag en tegen meerkost een stopcontact extra laten voorzien, gekoppeld aan zijn individuele teller. Alle technieken in de berging worden zichtbaar gemonteerd.

## Brandbestrijdingsinstallatie

– Per appartement worden de nodige autonome rookmelders voorzien.

– De brandbestrijdingsinstallatie van de gemeenschappelijke delen wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer.

## Ventilatie

### APPARTEMENTEN

– Er wordt een gemeenschappelijk ventilatiesysteem voorzien dat minstens alle natte ruimtes verlucht.

– Ventilatiekanalen kunnen zichtbaar worden gemonteerd.

– Aanleveren van data (Proximus en/of Telenet of gelijkwaardig) tot in het appartement. Het afsluiten van de individuele contracten is ten laste van de koper.

– Individuele brievenbussen worden voorzien volgens de voorschriften van de posterijen.

– Er wordt een gemeenschappelijke berging voorzien voor opslag van gedeeld materiaal.

– Er wordt een gemeenschappelijke (bibliotheek)kast voorzien.

– Er wordt een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien in de kelder van het gebouw.

– Er worden zonnepanelen voorzien die verbonden zijn aan de collectieve warmtepompinstallatie en warmtenet op de site.





## Algemene administratieve bepalingen

De basisakte, verkoopovereenkomst, het lastenboek, de verkoopplannen vullen elkaar aan. Indien zich tegenstrijdigheden of onduidelijkheden tussen de verschillende documenten voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet uitdrukkelijk opgesomd of beschreven worden in de voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs begrepen. Evenzeer is het meubilair, dat ter illustratie op de verkoopplannen is aangeduid, niet in de verkoopprijs inbegrepen.

## 1. Plannen, lastenboeken en wijzigingen

Hoe nauwgezet het project ook voorbereid is, het is niet uit te sluiten dat voorafgaand of tijdens de uitvoering van de werken nog wijzigingen dienen doorgevoerd te worden die resulteren in planafwijkingen. Elke aanpassing zal te allen tijde uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst zonder afbreuk te doen aan het concept of de kwaliteit van het project.

## 2. Nutsaansluitingen

De definitieve aansluitingen op alle openbare nutsvoorzieningen zijn verplicht. Het betreft de aansluiting op riolering, elektriciteit, waterbedeling, telefoon en data (tv-distributie, internet) voor de gemeenschappelijke en privatieve delen. Deze aansluitingen worden globaal aangevraagd door de bouwheer.

De kosten van deze aansluitingen die door de verschillende nutsmaatschappijen worden aangerekend, waaronder de kosten voor het binnenbrengen van deze nutsvoorzieningen, de keuring hiervan, de plaatsingskosten van de meters en de meters zelf, zijn ten laste van de koper en zijn dus niet inbegrepen in de verkoopprijs.

De finale afrekening wordt aan de koper bezorgd zodra deze gekend is en dient ten laatste bij de voorlopige oplevering voldaan te zijn. De koper dient zelf in te staan voor de eventueel gewenste private internet-, tv- en/of telefoonaansluiting.

## 3. Wijzigingen van gebruikte materialen, uitvoeringswijze en leveranciers

Het gedetailleerde verkooplastenboek is geldig onder voorbehoud van wijzigingen opgelegd door de stedenbouwkundige en/of milieuvergunning en/of voorwaarden van eventuele officiële instanties indien van toepassing op dit project.

De bouwheer behoudt zich het recht voor detailaanduiding van huidig lastenboek of de keuze van de materialen en/of uitvoeringswijze te wijzigen indien dit nodig is, of indien dit voorgesteld wordt door de architect/ingenieur, of indien dit noodzakelijk is omwille van commerciële redenen (bijvoorbeeld de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés), of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken.

De koper erkent en aanvaardt dat de bouwheer de voorgestelde leveranciers steeds vrij mag

vervangen door andere leveranciers, waarna de koper waar nodig een nieuwe keuze zal dienen te maken bij deze nieuwe leveranciers, tenzij de koper, uitdrukkelijk, schriftelijk en vooraf aan de bouwheer heeft laten weten dat de keuze van de initieel voorgestelde leverancier van wezenlijk belang is voor de aankoop van een appartement.

## 4. Wijzigingen van leveranciers op vraag van de koper

Wanneer de koper een voorziene afwerkingspost niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper een winstderving van 30% van het voorziene budget dienen te betalen.

## 5. Werken door koper, voorafgaand aan de voorlopige oplevering

Het is de koper van een appartement verboden om voor de voorlopige oplevering der werken zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de bouwheer, andere aannemers of leveranciers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren. Het niet naleven van de bepalingen

van dit artikel ontslaat de bouwheer van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft de in opdracht van de bouwheer uitgevoerde werken.

## 6. Werken na de voorlopige oplevering

Materialen en/of toestellen die op vraag en door toedoen van de koper pas geplaatst kunnen worden nadat de voorlopige oplevering reeds heeft plaats gevonden, dienen door de aannemer van de koper zelf geplaatst te worden.

Na de voorlopige oplevering dient de koper de bouwheer, zijn afgevaardigden, aannemers... steeds toegang te verschaffen tot zijn kavel om nog eventuele werken, controles of aanverwanten uit te voeren tijdens de normale werkuren.

De uitvoering van de werken na de opmerkingen bij de voorlopige oplevering wordt in onderling overleg tussen bouwheer en koper bepaald: de bouwheer heeft het recht deze werken samen met de andere kavels uit te voeren. De aannemer mag, na toestemming van de bouwheer, voor het uitvoeren van zijn restwerkzaamheden zelf een afspraak met de koper maken.

Vanaf het ogenblik dat de koper zijn kavel ter beschikking krijgt van de bouwheer, is de koper hiervoor integraal verantwoordelijk, ook ten opzichte van derden, en dient hij zijn kavel als een goed huisvader te beheren. De bouwheer zal te allen tijde ervoor zorgen dat de koper zijn kavel kan bereiken. Indien er nog werken worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen en in de naburige kavels, zal de koper de hiermee gepaard gaande hinder aanvaarden. De koper kan hiervoor geen mingenot of schadeloosstelling vragen voor zijn kavel. De koper zal zich tevens aan het werfreglement houden.

## 7. Werken uitvoeren door de koper zelf

Indien de koper beslist een bepaalde afwerking zelf uit te voeren, staat hij eveneens in voor de uitvoering van de voorbereidende werken.

De koper wordt erop gewezen dat hij bij werken in eigen beheer het algemeen concept van het gebouw op het gebied van akoestiek, branddichting, stabiliteit, EPB ... niet mag wijzigen en de voorschriften van de architect en de studieburelen van de bouwheer te allen tijde moet respecteren. De bouwheer raadt de koper aan bij alle werken steeds een architect en een studiebureau te consulteren.

## 8. Aansprakelijkheid

De bouwheer noch de ontwerper kunnen aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade- en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang- en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade door eigen werken... Hetzelfde geldt voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen. Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het betreden of bewonen van het appartement onder de eigen aansprakelijkheid van de koper.

Indien door de koper, met voorafgaande schriftelijke instemming van de bouwheer, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de bouwheer aangestelde aannemers en leveranciers, dan moeten de goederen, de materialen en het materieel dat deze aannemers of leveranciers nodig zouden hebben, door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de bouwheer, zijn (onder) aannemers of leveranciers, en zonder verplichting om eventuele ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.

De bouwheer draagt geen enkele aansprakelijkheid voor de werken die de koper zelf laat uitvoeren of voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of van een gedeelte van uitgevoerde leveringen of werken. Eventuele opmerkingen van een door de koper aangestelde aannemer moeten, op straffe van verval, door de koper voorafgaandelijk aan het uitvoeren van enig werk door deze aannemer, per aangetekend schrijven aan de bouwheer bekend worden gemaakt. Elke aannemer die door de koper wordt aangeduid, dient geregistreerd en afdoende verzekerd te zijn en dit te blijven gedurende de uitvoering van de werken.

Alle kosten en erelonen voor bijstand of advisering van de koper door een architect, ingenieur, expert, advocaat of dergelijke, zijn ten laste van de koper. In geen geval zal enige uitspraak of handeling van een hierboven aangeduide persoon de bouwheer binden. Tevens zijn alle kosten en praktische gevolgen van expertises, testen ... onafhankelijk van hun resultaat ten laste van de koper. In geen geval zal enige uitspraak of daad van een hierboven aangeduide persoon of de resultaten van mogelijke testen bindend zijn ten aanzien van de bouwheer zonder diens uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord.

## 9. Tijdig beslissen en keuzes bij diverse leveranciers

De koper zal tijdig door de bouwheer worden uitgenodigd om de keuzes voor de afwerking te maken. Voor deze keuzes worden door de leveranciers van de bouwheer de nodige offertes opgemaakt. De koper dient zijn instemming met of zijn opmerkingen bij deze offertes schriftelijk aan de bouwheer te bevestigen vóór de op de uitnodiging tot keuzebepaling gemelde datum. Indien de koper niet tijdig zijn keuzes meedeelt, wordt er verondersteld dat de koper heeft geopteerd voor de door de bouwheer standaard voorgestelde materialen. Bij wijzigingen worden de werkelijk uitgevoerde hoeveelheden opgemeten en verrekend. De opmeting zal gebeuren volgens de geldende normen tenzij anders vermeld in de offerte.

Nadat de koper de keuzes bij de verschillende leveranciers heeft gemaakt, zal de bouwheer een basisofferte opmaken die door het bouwteam (bouwheer, aannemer, architect...) op zijn uitvoerbaarheid (planning, techniciteit...) wordt nagekeken. Na akkoord met betrekking tot technische randvoorwaarden van het bouwteam met deze basisofferte wordt zij ter ondertekening voorgelegd aan de koper. Indien aanpassingen



aan de basisofferte noodzakelijk zijn, dient de koper andere keuzes te maken totdat er een basisofferte ondertekend kan worden. Pas na deze ondertekening kan de uitvoering van de werken starten. De bouwheer dient steeds uitdrukkelijk akkoord te zijn met de keuzes van de koper. De bouwheer kan te allen tijde deze keuzes laten wijzigen. Elke vertraging in de keuze van de uitvoering door de koper leidt tot een verlenging van de opleveringsdatum.

Alle meerwerken en supplementaire bestellingen worden gefactureerd ten laatste bij de voorlopige oplevering.

Indien in de periode tussen de keuze van de materialen en/of toestellen en de uiteindelijke levering en plaatsing ervan, deze materialen en/of toestellen niet meer voorradig zijn of de reeks veranderd is, is de koper verplicht een andere keuze te maken en zal hiervoor een nieuwe prijsofferte worden opgemaakt. Deze keuze moet verenigbaar zijn met de reeds uitgevoerde werken en moet technisch gelijkaardig zijn aan het vroegere product.

Indien in de periode tussen de keuze van de materialen en/ of toestellen en de uiteindelijke bestelling ervan de prijs ervan met minstens 10% gestegen is, zal hiervoor een nieuwe prijsofferte

worden opgemaakt of kan de koper een andere keuze maken. In voorkomend geval moet deze keuze verenigbaar zijn met de reeds uitgevoerde werken en moet technisch gelijkaardig zijn aan het vroegere product.

## 10. Zettingen van het gebouw

Krimp- of zettingsbarsten, veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de ontwerper en zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen of opleveringen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

## 11. Toegang tot de werf en communicatie

Om veiligheidsredenen zijn er geen werfbezoeken toegestaan. Op drie vastgelegde momenten mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer, zijnde de klantenbegeleider en/of de werfleider. Het is de koper verboden rechtstreeks contact op te nemen met de aannemers of leveranciers van de bouwheer en aanduidingen of wijzigingen aan

hen mede te delen. Alle informatie dient via de bouwheer te worden meegedeeld.

Deze zal het nodige doen om de informatie te verspreiden onder de uitvoerders. Bij gebreke hieraan zal enkel de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt.

## 12. Opkuis

Het gebouw wordt borstelschoon opgeleverd. Eventuele verdere detailreiniging valt ten laste van de koper.

## 13. Algemeenheden

Er wordt een ABR-verzekeringspolis afgesloten die loopt tot aan de voorlopige oplevering. Na de voorlopige oplevering wordt deze ABR-verzekeringspolis vervangen door een brandverzekering voor het gehele gebouw (blokpolis), welke doorgerekend wordt aan de kopers.

Eventuele gemeentebelastingen op het bouwen en verbouwen vanaf de verkoop van het appartement zullen ten laste zijn van de koper. Deze taksen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

Maatafwijkingen zijn mogelijk overeenkomstig de specifieke uitvoeringsmodaliteiten en de voorziene afwerkingen.

## 14. Subsidies

Eventuele subsidies en premies voor energie-efficiënte investeringen en vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed zijn ten voordele van de bouwheer.

**heem**  
meer dan alleen wonen

Noordeind 97 — 2920 Kalmthout  
info@heem.be — www.heem.be

T 0487 47 45 80

