

NIEUWBOUW · LEUVEN

Project Magnolia

Twee ingetogen houten volumes met royale glaspartijen, opgetrokken rond een solide nieuwbouwstructuur, omgeven door een oase van groen aan de Dijle.

LIGGING

Mechelsestraat 159 C & D
3000 Leuven

ONTWIKKELING

ALTÔ LIVING
Naamsestraat 12
3000 Leuven

ALTÔ
LIVING

COLOFON

De partners van Magnolia

Een project ontwikkeld door ALTÔ LIVING, ontworpen door FUNIKI architectuur en interieur, met stabiliteitsstudie van studiebureau VIRT AUS.

PROMOTIE & ONTWIKKELING**ALTÔ LIVING**

Naamsestraat 12
3000 Leuven

ARCHITECTUUR — ONTWERP &
UITVOERING**FUN IKI architectuur en
interieur bv**

Jachthuislaan 29
3210 Linden

INGENIEURSBUREAU —
STABILITEIT**VIRT AUS**

Louis Claeslaan 23
3440 Zoutleeuw

HET PROJECT**Project Magnolia**

Mechelsestraat 159 C & D
3000 Leuven — aan de Dijle

— INHOUD —

- | | |
|----|--|
| 01 | Beschrijving eigendom
Overzicht van de woningen 159 C en 159 D |
| 02 | Bouwkundige opbouw
Riolering · bovenbouw · gevels · daken · terrassen |
| 03 | Buitenschrijnwerk
Ramen, deuren en beglazing |
| 04 | Nutsvoorzieningen |
| 05 | Sanitaire installatie
Installatie · waterpunten · toestellen · wijzigingen |
| 06 | Verwarming & zonnepanelen |
| 07 | Elektriciteit
Per woning uitgewerkt |
| 08 | Verluchting & brandvoorzieningen |
| 09 | Binnenafwerking
Wanden · vloeren · trappen · binnenschrijnwerk |
| 10 | Keuken |
| 11 | Buitenaanleg |
| 12 | Plannen, wijzigingen & algemene voorwaarden |
| 13 | Oplevering & ondertekening |

01 Beschrijving eigendom

Twee nieuwbouwwoningen met privatieve tuin, ingebed in het groen aan de Dijle, in het hart van Leuven.

De 2 woningen zijn gelegen aan de Mechelsestraat 159 te Leuven. Het betreffen 2 nieuwbouwwoningen met privatieve tuin. Ze zijn toegankelijk via de doorgang onder de appartementen aan de straatkant van de Mechelsestraat 159.

Langs de linkse zijde (tegen de bestaande bebouwing) situeert zich **woning 159 C**, zijnde een gesloten bebouwing met 3 slaapkamers en een bruto oppervlakte van 149 m². Deze woning heeft een tuinzone van 135 m², bestaande uit een tuin en terras.

Aan de rechterzijde bevindt zich **woning 159 D**, zijnde een halfopen bebouwing met 3 slaapkamers en een bruto oppervlakte van 142 m². Deze woning heeft een tuinzone van 261 m², bestaande uit een tuin en terras.

OVERZICHT

Woning 159 C — 3 slpk · gesloten bebouwing	149 m² · tuin 135 m²
Woning 159 D — 3 slpk · halfopen bebouwing	142 m² · tuin 261 m²

Er wordt een volledig afgewerkte woning aangeboden, volledig eindlaag geschilderd, inclusief een geselecteerd pakket van keuken, sanitaire toestellen en vloerafwerkingen (met uitzondering van los meubilair, ingemaakte kasten, verlichtingsarmaturen).

De percelen zijn toegankelijk via een toegangspoort ter hoogte van de gemeenschappelijke fietsenstalling. Deze kan van op afstand geopend worden via een videofoon-systeem. De doorgang geeft via een stenen pad door de voortuin verder toegang tot de inkomdeuren van de woningen.

02 Bouwkundige opbouw

De woningen worden opgetrokken in hoogwaardige traditionele bouwmaterialen en worden voorzien van alle verder beschreven comfort.

Riolering

Het gehele rioleringsstelsel wordt uitgevoerd overeenkomstig het rioleringsschema en volgens de geldende normen ter zake. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in dikwandige PVC van hoge dichtheid, ook geschikt voor ondergronds gebruik.

De toezichtputten, sifonputten en andere toebehoren zijn eveneens voorzien in PVC.

De aansluiting op de gemeentelijke riolering gebeurt overeenkomstig de gewestelijke en gemeentelijke reglementering ter zake. Er wordt een gescheiden aansluiting voorzien.

Er wordt voor elke woning een RW-put voorzien in het tuingedeelte (5000 liter), met afloop naar een WADI, tevens privaat per kavel.

Bovenbouw

De draagmuren van het hoofdvolume worden gebouwd volgens de plannen van architect en ingenieur. Deze worden voorzien van nieuwe fundering en draagmuren in snelbouwsteen — houten structuur.

De draagmuren zijn opgebouwd uit metselwerk — houtskelet.

Stalen of betonnen liggers en kolommen worden geplaatst bij het maken van structurele openingen en behandeld met roestwerende verf. Lintelen zullen gebruikt worden voor nieuwe deuropeningen e.d.

De vloeren zijn opgebouwd uit gewapende betonplaat.

De niet-dragende binnenmuren worden opgebouwd met gipsplaat-wanden (2 × 12,5 mm / kant), uitgerust met ISOVER SONEPANEL — geluidswerende isolatie.

De voorzetwanden ter hoogte van de kokers voor technieken worden eveneens afgewerkt in brandwerende gipsplaat.

De bovenbouw wordt zodanig opgebouwd en geïsoleerd dat ze voldoet aan de verplichte isolatienorm (energieprestatieregelgeving). Dit wordt berekend door een erkend EPB-adviseur.

Gevelafwerking

Alle gevels worden geïsoleerd met buitenisolatie conform de EPB-eisen en afgewerkt met een thermisch gemodificeerde houtsoort.

Daken

De plaatsing van de dakbedekking zal uitgevoerd worden door een vakkundige en erkende onderneming die een **10-jarige garantie** op de waterdichting zal afleveren.

De platte daken worden afgewerkt met EPDM (1,5 mm). De dakrandprofielen worden uitgevoerd in aluminium of gelijkwaardig (kleur zwart, met krul).

De platte daken worden zodanig opgebouwd en geïsoleerd dat ze voldoen aan de EPB-eisen (PUR 20 cm).

Terrassen

Achteraan de woningen, ter hoogte van de Dijle, zal een terras worden aangelegd.

De terrassen worden afgewerkt met tuinklinkers (*basisprijs 30 euro/m² — exclusief btw*).

De terrassen worden voorzien van een buitenstopcontact, buitenkraan en lichtpunt.

03 Buitenschrijnwerk

Alle ramen worden uitgevoerd in houten buitenschrijnwerk in natuurkleur. Type hout: **Sipa** — een duurzame en kwalitatieve houtsoort met een warme uitstraling, conform de richtlijnen van de vergunning.

De inkompoort die toegang geeft tot de voortuin zal een elektrisch slot bevatten. Type poort — keuze interieurarchitect.

De inkomdeuren aan de woningen zelf zullen tevens worden uitgevoerd in hout.

De brievenbussen zullen ter hoogte van de Mechelsestraat gemonteerd worden aan de inkom van de doorgang (rechterzijde).

Algemeen

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

Alle beglazingen worden uitgevoerd in dubbel isolerend helder glas (*U-waarde 1,39 W/m²K*). De glasdikten zullen overeenstemmen met de Belgische normen. Al het dubbel glas zal vakkundig opgespied worden en geplaatst in speciale gummiprofielen of afgewerkt met een soepele kitdichting.

04 Nutsvoorzieningen

De woningen beschikken over een individuele meter voor water en elektriciteit. Deze worden opgesteld in de gemeenschappelijke zone ter hoogte van de fietsenstalling.

In de woningen is een coax-aansluiting en UTP-kabel voorzien, zodat de bewoners gebruik kunnen maken van een privé internetaansluiting en TV, indien gewenst.

05 Sanitaire installatie

Installatie

De gehele installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij opgevat.

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in verstevigde kunststofbuizen (polyethyleen) volgens het "buis in buis"-systeem. De leidingen worden in de muur gewerkt. De installatie omvat de leidingen in functie van de lokalen en uitrustingen voorzien op de plannen.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC. De diameter van deze leidingen wordt berekend om een goede afloop naar het rioleringsnet mogelijk te maken. Zij worden aangesloten op de riolering via verticale standleidingen.

De warmwaterbereiding is privaat en gekoppeld aan de privatieve warmtepomp. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen met aangepaste diameter.

Waterpunten — standaarduitvoering

Woning 159 C

BUITENKRAANTJE

- 1× koud water

KEUKEN

- 1× warm water · 1× koud water · 1× afvoer

BERGING

- 1× koud water · 1× afvoer

BADKAMER V1 — DOUCHE

- 1× warm water · 1× koud water · 1× afvoer

BAD

- 1× warm water · 1× koud water · 1× afvoer

BADKAMERMEUBEL

- 2× warm water · 2× koud water · 2× afvoer

GASTEN-WC'S (2×)

- 2× koud water per WC
- 1× toiletafvoer per WC
- 1× afvoer per WC

Woning 159 D

BUITENKRAANTJE

- 1× koud water

KEUKEN

- 1× warm water · 1× koud water · 1× afvoer

BERGING

- 1× koud water · 1× afvoer

BADKAMER V1 — DOUCHE

- 1× warm water · 1× koud water · 1× afvoer

BADKAMERMEUBEL

- 2× warm water · 2× koud water · 2× afvoer

GASTEN-WC'S (2×)

- 2× koud water per WC
- 1× toiletafvoer per WC
- 1× afvoer per WC

Wijzigingen waterpunten

Wijzigingen aan het aantal waterpunten zijn mogelijk tot het aangegeven moment in de planning.

Voor wijzigingen zullen volgende prijzen (excl. btw) worden aangerekend:

Koudwatertoevoer	€ 200
Warmwatertoevoer	€ 200
Afvoer	€ 200
Toiletafvoer	€ 200

Sanitaire toestellen — standaarduitvoering

Volgende sanitaire uitrusting is voorzien en geplaatst in de standaarduitvoering. Handelswaarden telkens exclusief btw.

Woning 159 C

BADKAMER VERDIEPING 1 — HANDELSWAARDE € 11.000,00

- Wastafel met ondermeubel met lades en 2 inbouw warmwaterkranen
- Spiegel met sfeerverlichting
- Lage instapdouche met inbouw thermostatische kraan
- Vrijstaand bad met thermostatische kraan

2 GASTEN-WC'S — HANDELSWAARDE € 3.500,00

- Hangtoilet
- Handenwasser met 1 inbouw koudwaterkraan

Woning 159 D

BADKAMER VERDIEPING 1 — HANDELSWAARDE € 8.200,00

- Wastafel met ondermeubel met lades en 2 inbouw warmwaterkranen
- Spiegel met sfeerverlichting
- Lage instapdouche met inbouw thermostatische kraan

2 GASTEN-WC'S — HANDELSWAARDE € 3.500,00

- Hangtoilet
- Handenwasser met 1 inbouw koudwaterkraan

De promotor heeft voor de sanitaire toestellen een selectie gemaakt op basis van esthetiek en functionaliteit. Voorziene toestellen voldoen aan volgende punten:

- **Douche:** laag-profiel composiet douchebak — luxe en duurzame keuze, bestaande uit een mix van natuursteen en hars, wat zorgt voor een stevig, krasbestendig en warm aanvoelend oppervlak dat makkelijk te onderhouden is. Door de niet-poreuze structuur is het hygiënisch en bestand tegen vuil, kalk en bacteriën — een ideale match voor een moderne, stijlvolle badkamer.
- Douchekraan in kleur gunmetal, of gelijkwaardig
- Doucheraam in kathedraalglas
- Badkamermeubel met keramisch tablet met inbouwlavabo, of gelijkwaardig
- Kraan bij badkamermeubel in kleur gunmetal, of gelijkwaardig
- Hangtoilet in kleur wit
- Drukknop in kleur gunmetal, of gelijkwaardig
- Handenwasser met keramisch tablet met inbouwlavabo, of gelijkwaardig
- Kraan handenwasser in kleur gunmetal, of gelijkwaardig
- Vrijstaand bad in kleur wit, of gelijkwaardig
- Kraanwerk bad in kleur gunmetal, of gelijkwaardig
- Ronde spiegel met sfeerverlichting

Wijzigingen sanitaire toestellen

Afwijkingen of wijzigingen ten opzichte van de voorziene sanitaire toestellen en materialen kunnen aanleiding geven tot meerprijzen.

Deze meerprijzen worden voorafgaand aan de uitvoering schriftelijk meegedeeld en dienen door de koper uitdrukkelijk te worden aanvaard. *Minprijzen zijn niet mogelijk.*

06 Verwarming & zonnepanelen

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een **privatieve lucht-water warmtepomp met vloerverwarming**. Met dit systeem kan de woning tevens passief gekoeld worden — het verlaagt de binnentemperatuur met 2 tot 4 graden. Indien directe airco (lucht-lucht warmtepomp) gewenst is, kan dit tegen meerprijs.

In elke slaapkamer en leefruimte zal een regelbare thermostaat voorzien worden. De buitenunits van de warmtepompen worden geplaatst op het platte dak.

Zonnepanelen

Op het dak van elke woning worden zonnepanelen geplaatst op de meest gunstige oriëntatie, zodat een maximale opbrengst kan worden gerealiseerd. Het exacte aantal zonnepanelen — **minimaal 8 stuks per woning** — wordt bepaald volgens de berekeningen van de EPB-studie, die rekening houdt met de energieprestatienormen en de werkelijke energiebehoefte van het gebouw.

De opgewekte zonne-energie dekt een aanzienlijk deel van het elektriciteitsverbruik, waardoor de afhankelijkheid van het traditionele elektriciteitsnet vermindert.

Daarnaast leveren de zonnepanelen een belangrijke bijdrage aan de duurzaamheid van het gebouw doordat ze gebruikmaken van hernieuwbare energiebronnen en de CO₂-uitstoot aanzienlijk reduceren. Hierdoor wordt het project toekomstbestendiger en sluit het aan bij de hedendaagse normen inzake milieuvriendelijke en energiezuinige bouw.

Elke woning krijgt een privatieve omvormer, die in de berging zal worden geïnstalleerd.

07 Elektriciteit

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverancier en het AREI. Voor de ingebruikname van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een erkend controleorganisme.

Privatieve delen

De privatieve elektrische installatie omvat de bekabeling van alle hierna vermelde lichtpunten en stopcontacten. **Privatieve verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen.**

Een verdeelkast met voldoende aantal stroomkringen, voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar, wordt geplaatst in de woningen. De schakelaars en stopcontacten, kleur "wit" of gelijkwaardig, zijn zowel qua merk als type nog te bepalen door de architect.

Woning 159 C

ALGEMEEN

- Nodige contacten voor ventilatiesysteem D

KEUKEN

- 4 lichtpunten / 2 stopcontacten
- Keukentoestellen: vaatwas, microgolf, oven, dampkap, kookplaat (inductie), koelkast, diepvries
- 2 stopcontacten in de spatwand, 2 aan het eiland
- 1 x led keuken + schakelaar

LEEFRUIMTE

- 8 lichtpunten / 5 stopcontacten / 1 UTP / 1 COAX / voeding voor thermostaat en parlofoon

SLAAPKAMERS

- Slaapkamer 1: 5 lichtpunten / 6 stopcontacten / voeding thermostaat
- Slaapkamer 2: 1 lichtpunt / 6 stopcontacten / voeding thermostaat
- Slaapkamer 3: 1 lichtpunt / 6 stopcontacten / voeding thermostaat

BADKAMER & TOILETTEN

- Badkamer: 5 lichtpunten (waarvan 2 spiegel) / 2 stopcontacten
- Toilet 1: 2 lichtpunten
- Toilet 2: 2 lichtpunten

BERGING & GANG

- Berging: 1 lichtpunt / 1 stopcontact wasmachine / 1 stopcontact droogkast / 2 stopcontacten / nodige contacten voor technieken
- Gang: 7 lichtpunten / 2 stopcontacten

TERRAS & VOORGEVEL

- 3 lichtpunten / 1 stopcontact

Woning 159 D

ALGEMEEN

- Nodige contacten voor ventilatiesysteem D

KEUKEN

- 6 lichtpunten / 2 stopcontacten
- Keukentoestellen: vaatwas, microgolf, oven, dampkap, kookplaat (inductie), koelkast, diepvries
- 2 stopcontacten in de spatwand, 2 aan het eiland
- 1 x led keuken + schakelaar

LEEFRUIMTE

- 6 lichtpunten / 5 stopcontacten / 1 UTP / 1 COAX / voeding voor thermostaat en parlofoon

SLAAPKAMERS

- Slaapkamer 1: 3 lichtpunten / 6 stopcontacten / voeding thermostaat
- Slaapkamer 2: 3 lichtpunten / 6 stopcontacten / voeding thermostaat
- Slaapkamer 3: 1 lichtpunt / 6 stopcontacten / voeding thermostaat

BADKAMER & TOILETTEN

- Badkamer: 4 lichtpunten (waarvan 2 spiegel) / 2 stopcontacten
- Toilet 1: 2 lichtpunten
- Toilet 2: 2 lichtpunten

BERGINGEN (+0 EN +1 SAMEN) & GANG

- Berging: 1 lichtpunt / 1 stopcontact wasmachine / 1 stopcontact droogkast / 4 stopcontacten / nodige contacten voor technieken
- Gang: 8 lichtpunten / 2 stopcontacten

TERRAS & VOORGEVEL

- 3 lichtpunten / 1 stopcontact

08 Verluchting & brandvoorzieningen

Verluchting

De verluchting gebeurt volgens de energieprestatieregelgeving, waarbij verse lucht wordt aangebracht via **ventilatiesysteem D**.

Een ventilatiesysteem D is een volledig mechanisch systeem met aparte kanalen voor zowel de aanvoer van verse lucht als de afvoer van vervuilde lucht. Dit zorgt voor een gezond, energiezuinig binnenklimaat zonder koude tocht, met filters die stof en pollen tegenhouden. De ventilatiesturing, type **Renson Flux-GO**, wordt privaatief voorzien voor elke woning.

Brandvoorzieningen

Er worden rookmelders voorzien in de woningen, conform de regelgeving.

09 Binnenafwerking

Alle bevloeringen en muurbekledingen worden uitgevoerd onder voorbehoud van eventuele tintschakeringen die algemeen worden aanvaard door de fabrikanten.

Wanden privaatief

De nieuwe wanden worden uitgevlakt of bepleisterd en worden eindlaag geschilderd afgewerkt (kleur wit).

De koper wordt erop gewezen dat in een nieuw opgericht gebouw scheurtjes kunnen ontstaan in het pleisterwerk als gevolg van het "zetten" van het gebouw. Deze barstjes, die de stabiliteit van het gebouw op geen enkele manier in gevaar brengen en onvermijdelijk zijn, zijn te aanvaarden door de koper.

In de badkamer worden keramische tegels (10×10 — € 85/m² excl. btw) voorzien op de spatwand van de douche, tot een hoogte van 210 cm.

Vloeren privaatief

De bouwheer voorziet de levering en de plaatsing van vloeren, plinten en wandbekledingen zoals hieronder vermeld. De hieronder vermelde prijzen zijn telkens materiaalprijzen, exclusief btw.

Badkamer, berging, WC en keuken — keramische tegel (60×120)	€ 70 / m ²
Alle andere ruimtes — meerlaags parket	€ 50 / m ²

In de basisprijs van iedere woning is de levering en plaatsing van de vloer inbegrepen. In geval van wijzigingen van type en formaat vloer kan de wijze van plaatsing leiden tot meerprijs.

Onder begeleiding van onze interieurarchitect kunnen andere keuzes gemaakt worden inzake vloerbekleding.

Trappen

De trappen naar de eerste verdieping worden in beton gegoten en worden bekleed met keramische tegel of hout.

Binnenschrijnwerk

Raamtabletten

De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen of keramisch tablet, volgens keuze architect.

Deuren

De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke schilderklare deurbladen met houten deurkaders en omlijstingen (MDF). Deurbeslag (scharnieren en deurkruk) in mat geanodiseerd aluminium, voorzien van dag- en nachtslot. De deuren worden geschilderd.

Per woning wordt tevens een stalen deur (kleur zwart) met glas voorzien, tussen de inkomhal en de zithoek.

De inkomdeur van elke woning wordt uitgevoerd als houten deur met een brandweerstand van **30 minuten**. Ze is uitgerust met een driepuntsslot en inbraakwerend.

10 Keuken

De levering en plaatsing van een kwalitatieve keuken met toestellen is voorzien en te kiezen onder begeleiding van onze interieurarchitect. In dit verkooplastenboek is een uitgebreid voorstel uitgewerkt.

Hierin zijn niet alleen de keukenkasten inbegrepen zoals op plan, maar tevens de ingemaakte kasten aan de zijde van de zithoek, alsook de verdoken deur naar de berging.

Een keuken-eiland, keramisch werkblad en **Siemens-toestellen** zijn tevens inbegrepen. De uiteindelijke kleur, opstelling en materiaalkeuze wordt bepaald in samenspraak met de koper.

Standaarduitrusting

- Onderbouw spoeltafel met ééngreepsmengkraan
- Inductiekookplaat
- Dampkap
- Oven
- Microgolfoven
- Vaatwasser
- Koelkast
- Diepvries

AANKOOPBUDGET KEUKEN

Per woning — inclusief levering en plaatsing

€ 40.000 excl. btw

Sanitaire en elektrische leidingen zijn voorzien voor de hoger vermelde toestellen.

1 1 Buitenaanleg

De privatieve tuinen worden aangelegd en ingezaaid met gras. De scheiding van de percelen aan de voorzijde zal met behulp van een zwarte draad worden afgelijnd.

1 2 Plannen, wijzigingen & algemene voorwaarden

Plannen en tekeningen

De plannen van de woongelegenheden die aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. **De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen.**

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteitsredenen of technische redenen (o.a. kokers). Deze maatwijzigingen gebeuren eenzijdig door de bouwheer zonder dat hiervoor voorafgaandelijk het akkoord van de koper dient te worden gevraagd.

De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen, behoudens het geval dat de netto-oppervlakte met meer dan 10% van de initiële netto-oppervlakte zou verschillen. Eventuele maten op de plannen zijn theoretische "ruwbouwafmetingen", zonder afwerking en niet gegarandeerd op de centimeter nauwkeurig. Tijdens de werken kunnen geringe verschillen optreden.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Controle van uitgevoerde werken en studies

Voor **architectuur** wordt studie en toezicht op de werken uitgevoerd door **FUNIKI architectuur en interieur bv**.

Voor de **stabiliteit** wordt studie en toezicht op de werken uitgevoerd door **Ingenieursbureau VIRTAUS**.

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Er kunnen geen wijzigingen worden uitgevoerd aan deze plannen, noch aan de binneninrichting.

Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De promotor heeft het recht eenzijdig de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de promotor in de loop van de

bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers, enz.

De in dit lastenboek vermelde materialen en producten worden enkel ten titel van inlichting gegeven en houden op geen enkele wijze een resultaatsverbintenis in vanwege de bouwheer. De aangebrachte wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot wijziging van de overeengekomen prijs.

Wijzigingen door de kopers

De promotor zal de koper uitnodigen om alle plannen te overlopen en indien gewenst te wijzigen inzake sanitair, elektriciteit, vloeren en maatwerk. Hierop zullen de definitieve uitvoeringsplannen aan de koper worden voorgelegd ter goedkeuring en zal er een afrekening van de meerprijzen worden opgemaakt.

De koper dient zijn keuzes met betrekking tot sanitair, elektriciteit, vloeren en maatwerk uiterlijk te bevestigen vóór de voorafgesproken datum. Na dit tijdstip kan geen wijziging meer worden toegestaan, behoudens uitdrukkelijke en schriftelijke goedkeuring van de bouwheer/opdrachtgever én de aannemer, en dit zonder enige garantie op uitvoerbaarheid, planning of prijsbehoud.

Indien de koper ervoor kiest om de afwerkingswerken met betrekking tot sanitair, elektriciteit, vloeren en/of maatwerk, of een deel daarvan, niet via de promotor en/of de door haar aangestelde aannemer te laten uitvoeren, is de koper aan de promotor een forfaitaire vergoeding verschuldigd ten belope van 15% van de raming van de kostprijs van de betrokken afwerkingswerken zoals deze door de promotor/aannemer zou zijn aangerekend, als vergoeding voor de gederfde winst. Deze vergoeding is van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd van zodra de koper zijn keuze om niet via de promotor af te werken aan deze kenbaar maakt, of alleszins uiterlijk op de voorafgesproken datum voor bevestiging van de keuzes indien de koper op dat ogenblik nog geen keuze heeft bevestigd. Deze forfaitaire vergoeding doet geen afbreuk aan het recht van de promotor om vergoeding te vorderen van de werkelijk geleden schade, indien deze de forfaitaire vergoeding zou overtreffen.

Vóór de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten zelf werken uit te voeren. Indien de koper — zonder medeweten van de promotor, zelf of via derden — werken uitvoert aan het gekochte goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De promotor wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor het uitgevoerde werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Kosten ten laste van de koper

- Aansluitingskost van alle nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit) — verlaagde forfait van **€ 1.500 per unit**.
- Eventuele meerprijzen als gevolg van gewenste wijzigingen van de koper inzake sanitair, elektriciteit, vloeren en maatwerk.

13 Oplevering & ondertekening

Schoonmaak

De woningen worden borstelschoon opgeleverd.

Principes van oplevering

De oplevering van de woningen vindt plaats tussen de promotor en de koper voorafgaand aan de authentieke verkoopakte. Het P.V. van oplevering wordt toegevoegd aan de akte.

Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale algemene of gedeeltelijke zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of de architect. Zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen bij een nieuwbouw. Bij voorlopige oplevering zal geen enkele opmerking betreffende dit punt opgenomen kunnen worden in het PV.

Afsluitingen & bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van een afgevaardigde van de promotor of van de architect, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Op regelmatige tijdstippen zullen er begeleide bezoeken worden ingepland, waarop kopers de voortgang van de werken kunnen komen vaststellen onder begeleiding. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich steeds schikken naar het bouwplaatsreglement. De promotor en alle aannemers en onderaannemers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats zouden kunnen voordoen.

— O N D E R T E K E N I N G —

Dit lastenboek werd opgemaakt op **02/07/2026**. Dit document wordt digitaal ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld. Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden vervat in de verkoopovereenkomst, die de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de verkoopovereenkomst.

Datum ondertekening:

DE KOPER / OPDRACHTGEVER

Naam:

DE VERKOPER / BOUWHEER

ALTÔ LIVING

"Gelezen en goedgekeurd"

"Gelezen en goedgekeurd"