

# **Project Assistentiewoningen Residentie 't Convent**

**Nieuwstraat 11, 1500 HALLE**

**Commercieel lastenboek**



## Bouwheer

Project AW Halle  
Sint-Annadreef 68/b  
1020 Laken  
Verantwoordelijken: Dhr. Baert Martin en Vanstallen Michel



## Architect

ArVD architecture bvba  
Franklin Rooseveltlaan 20  
1800 Vilvoorde  
Verantwoordelijke: Dhr. Deketelaere Vincent



## Studiebureau stabiliteit

Bureau Van Ransbeeck nv  
Achiel Cleynhenslaan 148-150  
3140 Keerbergen  
Verantwoordelijke: Dhr. Van Ransbeeck Stefan



## Studiebureau technieken

Servantis bvba  
Keperenberg 36  
1700 Dilbeek  
Verantwoordelijke: Dhr. Vermeulen Rudy



## Veiligheids-coördinatie

Servantis bvba  
Keperenberg 36  
1700 Dilbeek  
Verantwoordelijke: Dhr. Goddeau Patrick



## EPB-verslaggeving

Apro bvba  
Nieuwelaan 127/13  
1853 Strombeek-Bever  
Verantwoordelijke: Dhr Van Kelecom Wim



## Vastgoedmakelaars

House of Diederik  
Bevrijdingsplein 2  
1500 Halle  
Verantwoordelijke: Dhr. Vandersnickt Glen  
Tel.: +32 (0)2 532 31 11



Vastgoed De Vos  
Edingsesteenweg 233,  
1755 Gooik  
Verantwoordelijke: Mvr. De Vos Bjoke  
Tel.: +32 (0)2 303 43 43



## Notaris

Notariskantoor Depuyt, Raes & de Grave  
Jubelfeestlaan 92  
1080 Brussel  
Tel.: +32 (0)2 426 34 34



## **Hoofdstuk 1: Beschrijving van het project**

### **Oorsprong**

Residentie 't Convent haalt zijn oorsprong uit de geschiedenis.

In 1627 deden de paters Recoletten van Lootendale hun intrede in Halle. In 1646 bouwden ze op de hoek van de Volpestraat en de Nieuwstraat een klooster, met een kapel die was toegewijd aan Onze-Lieve-Vrouw van Smarten. Het kloostercomplex werd in de loop van de 19de eeuw aangekocht door de paters conventuelen (minderbroeders).

In 1868 werden de kerk en het klooster grotendeels verwoest door een brand. Tijdens de restauratie, vanaf 1869, werd de kloosterkerk uitgebreid met een derde beuk. In 1902 werd een nieuw klooster in neogotische stijl gebouwd en werd de bestaande kerk verbouwd in neoromaanse stijl, naar een ontwerp van architect J. Pauwels. Alle zichtbare gevels aan de Volpestraat werden daarbij opgetrokken in natuursteen.

### **Ligging**

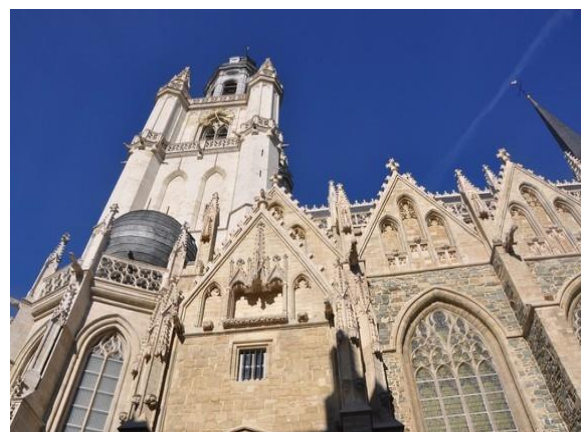
Residentie 't Convent is gelegen midden in het historisch stadscentrum van Halle, een prachtige stad die deel uitmaakt van de regio Zennevallei en aan de rand van het Pajottenland ligt.

Het project is gelegen in een deels autoluwe buurt met talrijke faciliteiten. Zo vinden we volgende zaken terug op wandelafstand van het project:

- Historisch stadscentrum;
- De Sint-Martinusbasiliek, grootste en belangrijkste monument van de stad;
- Het historisch stadhuis en Grote markt;
- Centrum met allerlei streekproducten;
- Stadspark en bibliotheek;

- Sint-Rochuskerk;
- Vertrek- en aankomstpunten boottochten;
- De twee belangrijkste winkelstraten van Halle, zijnde Volpestraat en Basiliekstraat;
- Bakker, beenhouwer, kapperszaak,...;
- Lijnverbindingen;
- ...

Kortom, Halle biedt zijn inwoners talrijke aspecten, zowel op woongebied als op geschiedenis, natuur, water, rust en activiteiten!



## **Indeling van het gebouw**

Het bouwproject bestaat uit een ondergrondse parking, de verbouwing van het bestaande klooster en een gedeelte nieuwbouw. Midden in het domein is een prachtige binnentuin gelegen die overdag publiek toegankelijk zal zijn.

### Ondergrondse parking

De ondergrondse parking die 19 parkeerplaatsen telt, zal conform de stabiliteitsvoorschriften zijn. De individuele parkeerplaatsen worden afgebakend door geschilderde belijningen. De vloer en wanden worden uitgevoerd in ter plaatse gestort waterdicht gewapend beton.

De parkeergarage zal toegankelijk zijn via een automatische poort met afstandsbediening.

### -1 verdieping

In de bestaande kelder van het klooster en in de nieuwe aanbouw worden volgende ruimten ondergebracht:

- Inkomsas met lobby,
- Bergingen,
- Gemeenschappelijke eetruimte (restaurant + bar) op straatniveau,
- Voorraadruimte,
- Keuken,
- Gemeenschappelijk waslokaal,
- Wellness,
- Fitnessruimte,
- Personeelsruimte,
- Teller lokaal voor gas, water en elektriciteit.

De kelder is toegankelijk van binnenuit via de traphal en de lift.

De verdieping -1 in het nieuwbouwgedeelte ligt niet zo laag als dit van het bestaand gebouw. Dit verdiep, waarbij de vloer slechts +/- 55 centimeter lager ligt dan het grondniveau, telt dan ook als volwaardig woonverdiep waar 4 woningen zullen komen met bruto-oppervlakten tussen 58,85m<sup>2</sup> en 64,95m<sup>2</sup>.

### Gelijkvloers

Het gelijkvloers bestaat uit 12 woningen (8 in het bestaande klooster en 4 in het nieuwbouwgedeelte).met bruto-oppervlakten tussen 52,63 m<sup>2</sup> en 103,87 m<sup>2</sup>.

Ook bevinden zich hier twee liften, traphallen en een passerelle die de twee gebouwen met mekaar zal verbinden.

### Eerste verdieping

De eerste verdieping bestaat uit 13 woningen (9 in het bestaande klooster en 4 in het nieuwbouwgedeelte) met bruto-oppervlakten tussen 56,64 m<sup>2</sup> en 100,90 m<sup>2</sup>.

Ook hier bevinden zich twee liften, traphallen en een passerelle die de twee gebouwen met mekaar zal verbinden.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit 6 woningen, allemaal in de bestaande bouw aangezien de nieuwbouw niet hoger gaat dan verdieping 1. Bruto-oppervlakten hier variëren tussen 58 m<sup>2</sup> en 71,64 m<sup>2</sup>.

Hier bevinden zich twee liften en traphallen.

### Derde verdieping

De derde verdieping van het bestaande klooster telt 5 woningen met brutooppervlakten tussen 66m<sup>2</sup> en 98,86m<sup>2</sup>, bereikbaar via de twee liften en traphallen.

Het woonproject telt in totaal 40 woningen, 19 ondergrondse parkeerplaatsen en een berging voor elke woning.





## Circulatie

De gangen zijn minimum 120 cm breed.

De lift is toegankelijk op de 3 verdiepingen plus het – 1 niveau via liftsassen met automatische sluiting bij brand en naar buiten op het tuinniveau.

De traphal, voorzien van RF deuren, bedient elke verdieping en de kelder.

Er is een passerelle voorzien die toelaat via de bestaande bouw naar het nieuwbouwgedeelte te gaan.

## Verwarming en warm waterproductie

Verwarming (via radiatoren en thermostatische kranen) gebeurt via een centrale stookplaats, gas gevoed; de meting wordt voorzien met calorimeters.

Warmwaterproductie zal lokaal gebeuren (in de berging van de woning zelf) en wordt ook voorzien van een calorimeter.

## Ventilatie

De woningen worden geventileerd via het systeem C+ (natuurlijke luchttoevoer via raamroosters en gestuurde extractie via ventilatieroosters ter hoogte van de keuken, badkamer, WC en berging) door middel van een individuele health box met automatische sturing via sensoren.

De dampkappen in de keukens werken via hercirculatie met filtering/ luchtzuivering over een koolstoffilter.

De – 1 verdieping (behalve de centrale keuken) en de gemeenschappelijke eetruimte worden geventileerd via een centraal ventilatiesysteem type D (mechanische pulsie en extractie). Het systeem is voorzien van een verwarmingsbatterij.

De centrale keuken is voorzien van een dampkap boven het kookblok en een dampkap boven de vaatwasinstallatie, ieder voorzien van eigen extractor. Luchttoevoer gebeurt hier via ventilatieroosters in de zijgevel.

## **Hoofdstuk 2: Uitvoeringsprogramma bouw Assistentiewoningen Residentie 't Convent**

### **Gemeenschappelijk delen**

#### **Inkomhal**

De vloeren bestaan uit gekleurde tegels uit ongeglazuurd getrokken keraamgres, beantwoordend aan NBN B 27. Afmetingen zullen nog bepaald worden.

De samenstelling en het uitzicht van de plinten stemmen overeen met de keramische tegels.

De wanden en het plafond zullen geschilderd worden met verf op waterbasis.

De buitendeuren zijn automatische schuifdeuren met sleutelschakelaar.

De buitendeur zal in principe constant in dagstand staan en dus zowel overdag als 's nachts open gaan (binnen buiten- buiten binnen) zodanig dat bezoek en bvb postbode steeds tot inkomsas geraakt. Bij nachtstand kan deze worden ontgrendeld van binnen via een drukknop en van buiten via een badgelezer. Een binnendeur wordt ook voorzien met sleutelschakelaar dag-nachtstand.

Werking overdag (sleutelschakelaar in dagstand) : via optisch oog van binnen naar buiten en van buiten naar binnen.

Werking 's nachts (nachtstand): van binnen geraakt men steeds buiten via de drukknop. Om van buiten naar binnen te geraken moet men gebruik maken van Saflok wallreader opgesteld in het inkomsas of via oproep met deurbel.

Er zal een aanwezigheid van badgelezer, camera en parlofoon zijn.

## Brandbeveiliging

De schuifdeuren dienen in geval van nood geforceerd naar buiten open te zwaaien en zijn steeds gekoppeld aan de brandcentrale.

De inkom zal verlicht worden via een aanwezigheidssensor.

## Binnendeuren van lokalen die uitgeven op de vluchtweg

Type: brandwerende deur

Rolstoeltoegankelijk: minimum netto 1,00 meter breed

Hoogte deurkruk op 1,20 meter

Deuren zijn voorzien van een deurpomp die dicht valt bij brand

## Verluchting

Voor de centrale inkomhal wordt gewerkt volgens het systeem C+.en is de akoestische norm NR32 van toepassing.

## **Algemene gemeenschappelijke delen**

De plafondhoogten in de gemeenschappelijke ruimten zullen minimum 2.30 meter zijn. Het gebouw heeft weinig tot geen niveauverschillen.

De wanden en plafonds worden uitgevlakt en geschilderd, daar waar geen authentieke materialen bewaard worden.

## Wat houden de gemeenschappelijke delen in?

Inkom, onthaal, restaurant, bar, sanitaire ruimte, wellness, fitness, wasplaats, liften, traphallen, gangen, passerellen, prachtige binnentuin.

## Sanitair blok

Vlakbij de gemeenschappelijke ruimte zal een rolstoeltoegankelijk toilet met leuning en handgrepen aan beide zijden zijn. Mannen en vrouwen worden gescheiden.

Elk toilet wordt voorzien van een oproepsysteem en heeft een deuropening van 1 meter breed.

### Gangen

De gangen zullen 1,20 meter breed zijn met handgrepen aan beide zijden waar dit vereist wordt.

### Ramen

Alle ramen worden voorzien in hoogrendementsglas. Veiligheidsglas wordt geplaatst daar waar de glashoogte vanaf de vloer minder is dan 110 - 120 cm.

### Oproepsysteem

Overal waar de bewoners toegang hebben, wordt een oproepsysteem voorzien. Deze zal gekoppeld zijn aan een telefooncentrale.

## **Restaurant en bar**

Oppervlakte: 52 m<sup>2</sup>

Deze ruimte zal verwarmd worden via radiatoren met thermostatische kranen en verlicht via bewegingsdetectoren.

Airco via binnen en buiten unit.

De ruimte zal voorzien worden van volgende zaken:

- Bar,
- Televisie,
- Draadloos internet,
- Internet via kabel,
- Muziekinstallatie met luidsprekers op plafondhoogte,
- Een oproepsysteem,

- Vloer in een hoogwaardig laminaat of tegels 60x60

## **Wellnessruimte**

Oppervlakte: 18,50m<sup>2</sup>

Deze ruimte zal verwarmd worden via radiatoren met thermostatische kranen en verlicht via bewegingsdetectoren.

De ruimte zal voorzien zijn van volgende zaken:

- Infraroodsauna,
- Massagebad,
- Inloopdouche met koud en warm water,
- Lavabo met koud en warm water.
- Internetverbinding,
- muziekinstallatie
- Vloertegels volgens keuze bouwheer.

## **Fitnessruimte**

Oppervlakte: 37,50m<sup>2</sup>

De fitness zal voorzien zijn van volgende zaken:

- Enkele cardio toestellen,
- Enkele krachttoestellen,
- Televisie,
- Muziekinstallatie.

## **Wasruimte**

Oppervlakte : 5 m<sup>2</sup>

Verlichting via bewegingsdetector.

De wasruimte zal voorzien zijn van volgende zaken:

- Twee wasmachines,
- Twee droogkasten,
- Aan- en afvoer water,
- Bijkomende uitgietsbak met kraan warm en koud water.

De vloer zal een slipvrije tegelvloer zijn, voorzien van een klokrooster.

## **Gangen**

Alle gangen zullen een minimumbreedte van 1,20 meter hebben met aan beide kanten handgrepen waar noodzakelijk inzake reglementering. Ook worden er kruisingszones voorzien met een draaicircel van 1.5 m. De vloer zal afgewerkt worden met een parketvinyl.

Verwarming gebeurt door middel van radiatoren. De temperatuurregeling wordt gestuurd via thermostatische kranen.

### Verluchting

Voor de gangen wordt gewerkt volgens het systeem C+.

Voor een gang is de akoestische norm NR32 van toepassing.

## **Lift**

Het betreft hier een brancardlift met een stopplaats op elke verdieping.

## **Traphal**

De vloer in de traphallen zal bestaan uit in de massa gekleurde tegels uit ongeglazuurd getrokken keraamgres, beantwoordend aan NBN B 27- Afmetingen worden nog bepaald.

De samenstelling en het uitzicht van de plinten stemmen overeen met de keramische tegels

Treden van de trappen worden uitgevoerd in gepolierd beton met een antislipneus.

De traphallen worden voorzien van leuningens langs beide zijden (binnenzijde doorlopend)

Verlichting in traphallen via plafonddampen met aanwezigheidsdetectie.

Brandwerende deuren voorzien van een deurpomp.

## **Individuele bergingen bewoners**

De privatieve bergingen zullen de huidige baksteenvloer behouden.

Het zichtbaar metselwerk zal bovenaan open blijven. De deur zal, indien deze uitgaat op een vluchtweg, een brandwerende deur zijn en de verlichting zal over meerdere bergingen heen gaan via aanwezigheidsdetectie.

## **Buitenschrijnwerk**

De ramen en deuren van het bestaand klooster worden uitgevoerd in een houten kader. Dat van de nieuwbouw in een gelakt aluminiumkader van het meerkamerssysteem met thermische onderbreking. De ramen zullen draai-kip zijn in hoogrendementsglas. We streven naar een maximale natuurlijke lichtinval

## Beschrijving wooneenheden

Elke woning zal een minimum plafondhoogte van 2,30 meter hebben, zal rolstoeltoegankelijk zijn en geen niveauverschillen hebben.

De voordeur zal een volle houten deur zijn, dekkend gelakt in een Ral-kleur te bepalen door de bouwheer en architect (uniformiteit).

De deurkruk zal zich tussen 0,85 meter en 1,20 meter hoogte bevinden en men zal de deur door middel van een badge kunnen openen.

Alle wanden van de woningen worden schilderklar opgeleverd.

Onder schilderklar dient begrepen te worden dat de respectievelijke oppervlakken klaar zijn voor de werken van de schilder die onder andere omvatten het voorbereiden, schuren, aanbrengen van een grond- of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan.

Vloeren zullen voorzien zijn in een hoogwaardige laminaat. In badkamer, berging en wc komen tegels.

Draai- en kipramen met hoogrendementsglas. De ramen tot op de grond worden aan de terrassen voorzien van een verzonken onderregel.

De verwarming is individueel te regelen via thermostatische kranen.

Ruimten per woning:

- Inkom,
- Leefruimte,
- Keuken,
- Badkamer met toilet,
- Afzonderlijke slaapkamer via schuifdeur van de leefruimte gescheiden



- Berging.

### **Leef- en eetruimte**

- 2 lichtpunten met schakelaar,
- 8 stopcontacten,
- 1 coax-aansluiting voor televisie,
- 1 data-aansluiting voor televisie,
- 1 data-aansluiting voor telefoon,
- 1 data-aansluiting voor internet
- Oproepsysteem.



### **Keuken**

De keuken zal recht of L-vormig zijn met een breedte van 3 meter.

Het aanrecht komt op 0,90 meter hoogte van de grond.

Voorziening van 1 lichtpunt met 1 schakelaar.

Uitrusting keuken:

- Geïntegreerde dampkap,
- Inductiekookplaat met 4 kookzones,
- Een spoeltafel met vergiet,
- Geïntegreerde vaatwasser,
- Inbouwfrigo met afzonderlijk vriesvak,
- Combi microgolfoven,



- Verlichting onder de hangkast,
- Onder- en bovenkasten met handgrepen,
- 1 stopcontact per standaard voorzien toestel,
- 4 stopcontacten op het aanrecht.
- Verdeelbord en zekeringen in de keukenkast boven koelkast

## **Badkamer**

Uitrusting badkamer:

- Hangtoilet,
- Inloopdouche,
- Thermostatische mengkraan en glijstang met afneembare, waterbesparende douchekop,
- Wastafel met vrije ruimte onder lavabo,
- Éénhendelmengkraan met veiligheid van maximumtemperatuur,
- Meubel met spiegel en spiegelverlichting met schakelaar,
- Antislip handgrepen langs beide zijden van het toilet,
- Rechtopstaande handdoekdroger,
- Slipvrije en onderhoudsvriendelijke vloer,
- Schuifdeur,
- 1 lichtpunt met centrale bewegingsdetector (armatuur voorzien),
- 2 stopcontacten,
- Oproepsysteem.

## Slaapkamer

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars,
- 6 stopcontacten,
- 1 data-aansluiting voor internet,
- 1 data-aansluiting voor televisie,
- 1 coax-aansluiting voor televisie,
- Oproepsysteem.



## Berging

- 1 lichtpunt met schakelaar,
- 1 vrij stopcontact,
- 1 stopcontact voor wasmachine,
- 1 stopcontact voor droogkast,
- Station warmwaterproductie

**Video-parlofonie** met meerdere functies:



- Noodoproep

De noodoproep is geïntegreerd in het concept van Time4Quality en wordt 24/24 doorgeschakeld naar één van de medewerkers ter plaatse of een gespecialiseerde medische meldkamer die na contact met de bewoner dadelijk iemand ter kan plaatse sturen.

- Toegangscontrole

De residentie is beveiligd met een centraal toegangscontrolesysteem, geïntegreerd in het centraal concept om de beveiliging centraal te kunnen beheren. Elke bewoner heeft 1 sleutelknop, waaraan verschillende toegangen toegewezen kunnen worden. Een bewoner heeft een sleutelprofiel waarbij hij met slechts 1 sleutelknop toegang heeft tot alle deuren die hem toegestaan zijn.

De buitendeur van de residentie is voorzien van een videofoon buitenpost. Bij aanbellen krijgt de bewoner via de tablet een beeld- en spraakcommunicatie met de buitendeur van de residentie. De bewoner kan van hieruit ook de buitendeur gaan openen.

- Telefonie/internet/digitale tv

Dankzij de tablet kan de bewoner gratis beeldbellen met alle bewoners van de residentie. De bewoner moet niet langer instaan voor de organisatie van zijn aansluitingen en abonnementen (telefonie/internet/digitale tv)

De bewoner kan toegang krijgen tot het internet en de digitale TV van de residentie.

- Diensten

Via de aanwezige tablet kan de bewoner gebruik maken van verschillende diensten dankzij het T4Q dienstenplatform:

- Weerbericht/Lokaal en nationaal nieuws,
- Kalender van de residentie en persoonlijke kalender,
- Berichten tussen residenten,
- Menu van het restaurant,
- Overzicht Maandelijks Factuur,
- Afspraken maken bij kapper/wellness/schoonmaak,
- Bestellen van boodschappen,
- Bestellen van Medicatie,
- Afspraak maken met huisdokter,
- Ook vanop afstand kan gebruik gemaakt worden van deze diensten (bv. Kinderen kunnen mee opvolgen van thuis uit).

## **Verluchting**

Ventilatiesysteem C<sup>+</sup> (afzuiging via motor maar regelbaar). De Healthbox, die zich in het vals plafond van de badkamer bevindt, heeft een krachtige motor met regelmodules, die steeds in staat is om iedere aangesloten ruimte correct te ventileren.

Een vocht- en/of CO<sub>2</sub> sensor in iedere regelmodule meet 24 uur per dag de afvoerlucht uit en communiceert met de centrale processor. De regelmodule beperkt het afvoerdebiet per ruimte wanneer mogelijk en laat ook de motor op een lager toerental draaien. De Healthbox realiseert hierdoor een warmtebesparing en een besparing op het elektriciteitsverbruik.

Het gehele systeem wordt automatisch gekalibreerd waarbij het juiste debiet per regelmodule wordt bereikt, ongeacht de lengte en type van het leidingnet. De regelmodules zijn programmeerbaar volgens het type ruimte en/of norm, wat wil zeggen dat bij installatie kan aangeduid worden om welke vochtige of droge ruimte het gaat. De regelmodules stellen zich dan in op het vereiste maximale debiet per ruimte en communiceren met de motor unit om het vereiste totaaldebiet van alle vochtige en droge ruimtes te bepalen, specifiek aan de woning.

## **Nutsvoorzieningen**

Elke woning heeft in de kelderruimte een eigen electriciteits- en watermeter. Het gasverbruik voor verwarming van de woning en de warmwaterproductie wordt via een individuele calorimeter per woning opgemeten en doorgerekend.

## **Telefonie**

Individuele lijn per woning extern aan te vragen.

## **Algemene bepalingen**

De gegevens vermeld in dit commercieel lastenboek zijn niet limitatief, ter aanvulling van de koopovereenkomst en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

### **Plannen en verschillen**

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast. De bouwheer kan echter te allen tijde de hier boven beschreven materialen en/ of installaties, de verwerking ervan of de vermelde afmetingen en hoogtes wijzigen zonder echter de kwaliteit of het concept te schaden.

Eventuele plannen van de woning welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woningen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in min of meer, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

### **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 een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwheer of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de

bouwplaats kunnen voordoen. Het is de koper van een woning tevens ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn woning vooraleer de oplevering van de desbetreffende woning heeft plaatsgevonden.

### **Nutsvoorzieningen**

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

### **Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen**

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen, afmetingen te veranderen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken of te verwerken dan diegene die in het commercieel lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve of gemene delen of het nut ervan verbeteren, of omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, in gevolge 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... Wijzigingen mogen geenszins een nadelige invloed hebben op kwaliteit of gebruiksgemak.

### **Wijzigingen door de kopers**

De kopers zullen niet de mogelijkheid hebben om wijzigingen aan te brengen aan hun woning en dit tot na het moment van voorlopige oplevering.



## **Verzekeringen en risico-overdracht**

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz...

## **Tegenstrijdigheden**

De reservatieovereenkomst, de verkoopovereenkomst, onderhavig commercieel lastenboek en de plannen vullen mekaar aan. Moesten er zich tegenstrijdigheden voordoen, dan zal de architect uitmaken wat primeert. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de verkoopovereenkomst.

## **Zettingen**

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw of vernieuwd is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, als mede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten of scheurvorming kunnen ontstaan. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

## **Eerste opkuis**

De woning wordt voor de voorlopige oplevering borstelschoon gemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.