



MAISON CHARBON

*Tieltstraat – Koolkenstraat – Fonteinestraat  
8740 Pittem*

## VERKOOPLASTENBOEK





MAISON CHARBON

**BOUWHEER**



**LAFAUT INVEST NV**

Wielewaaistraat 20 | 8740 Pittem

Tel. +32 497 10 15 97

E-mail [info@lafaut.estate](mailto:info@lafaut.estate)

**ARCHITECT**



**GC-ARCHITECTEN**

Veldstraat 11 | 8760 Meulebeke

Tel. +32 51 48 85 48

E-mail [info@gc-a.eu](mailto:info@gc-a.eu)

**VERKOOP**



**KAROLIEN LAFAUT**

*live first class*

**KAROLIEN LAFAUT**

Markt 15 | 8700 Tielt

Tel. +32 499 88 10 37

E-mail [helene@karolienlafaut.be](mailto:helene@karolienlafaut.be)

**VERKOOP**



**IMMO METEX**

Broeders Maristenstraat 15 | 8740 Pittem

Tel. +32 476 91 88 13

E-mail [info@immometex.be](mailto:info@immometex.be)



MAISON CHARBON

## **ALGEMEEN**

Maison Charbon is gelegen vlakbij het centrum van Pittem op de voormalige bowling-site. Er zijn 2 volumes met meergezinswoningen die grenzen aan de Tieltstraat, de Koolkenstraat en de Fonteinestraat.

Voor de duidelijkheid werd het project opgedeeld in 4 gebouwen, welke we als volgt benoemen:

- Gebouw A in hoofdzaak gesitueerd in de Tieltstraat.
- Gebouw B aanleunend tegen blok A en gesitueerd in de Koolkenstraat.
- Gebouw C rechts van de opening in de Koolkenstraat, richting Fonteinestraat.
- Gebouw D in hoofdzaak gesitueerd in de Fonteinestraat.

Hierbij zijn gebouw A en B aan elkaar gebouwd, en gebouw C en D vormen bovengronds ook één volume. Deze beide volumes worden volledig onderkelderd door één bouwlaag die beide volumes ondergronds verbindt. Tussen beide volumes is er bovengronds een doorgang voorzien naar een gemeenschappelijke binnentuin die enkel toegankelijk is voor de bewoners. Verschillende appartementen op het gelijkvloers bezitten een privaatieve tuin.

Het project biedt plaats aan 35 appartementen en 2 handelsruimtes die hun etalages aan de Tieltstraat hebben. Er zijn 31 appartementen met twee slaapkamers, 2 appartementen met één slaapkamer en 2 appartementen met drie slaapkamers.

In de ondergrondse parkeergarage zijn er 39 parkeerplaatsen in de parkeergarage en 41 private bergingen. De gemeenschappelijke fietsenberging (afsluitbaar met een sleutel voor alle bewoners) biedt plaats aan 82 fietsen. De inrit van de ondergrondse parkeergarage is gesitueerd in de Fonteinestraat.

## **ALGEMENE BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITRUSTINGEN**

### **Grondwerken**

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

### **Kelder en funderingen**

De funderingen en kelder worden uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie van de raadgevende ingenieur en rekening houdend met de resultaten van het grondonderzoek - sonderingen. Eventuele alternatieve funderingsmethoden ten gevolge van de aard van de grond, gebeuren op initiatief en voor rekening van de promotor. De maatvoering van de kelder is dan ook indicatief na het uitvoeren van de stabiliteitsstudie. De stabiliteitsstudie wordt opgemaakt door het ingenieursbureau BLATEC nv, Duinbergenlaan 57, Duinbergen.



## MAISON CHARBON

Overeenkomstig het AREI (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aardingslus geplaatst onderaan de fundering tot het bekomen van een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie. De aardingslus volgt de fundering van de buitenmuren en wordt opgetrokken op de plaats van de teller.

### **Riolering**

De riolering worden met helling opgehangen aan de vloeren bedekking kelder. Ze worden uitgevoerd in polyethyleen met hoge dichtheid (HDPE).

De riolering wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften. Er worden voldoende regenwaterputten voorzien, conform de geldende reglementeringen.

### **Metselwerk**

Het gevelmetselwerk wordt met cement-zandmortel uitgevoerd. De binnenzijde van de buitenmuren wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. De scheidingswanden tussen de appartementen onderling worden uitgevoerd in een dubbele muur met daartussen minerale wol of gelijkwaardig.

De lichte scheidingswanden binnen de appartementen worden afgewerkt in gipsblokken. In de metselwerken binnen- en buitenspouwblad worden de nodige waterkeringen geplaatst volgens de regels der kunst. Om koudebruggen te voorkomen, wordt de aanzet van het binnenspouwblad voorzien van een eerste laag in cellenbetonsteen of gelijkwaardig, keuze van de architect en ingenieur.

De kelderwanden worden uitgevoerd in zichtbaar betonmetselwerk of gewapend beton.

### **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 of gelijkwaardig, die dienst doet als thermische en akoestische isolatie.

### **Gewapend beton**

Het gebouw wordt opgetrokken in een betonstructuur in combinatie met dragende kalkzandstenen. De vloerplaten en de trapstructuur zijn eveneens in gewapend beton.



MAISON CHARBON

### **Gevels**

In de gevels wordt gebruik gemaakt van verschillende schakeringen van grijze gevelstenen, gaande van lichtgrijs naar midden-grijs naar donkergrijs. Voor gebouw D aan de Fonteinestraat werd integraal voor witte gevelbepoetsing gekozen, evenals sommige vlakken in de achtergevels van gebouw A en B.

De terugspringende verdieping op het bovenste niveau bestaat uit een donkergrijs plaatmateriaal. Dit materiaal komt bij gebouw A terug in bepaalde accentvlakken in de gevel.

Er zijn glazen balustrades en balustrades met metalen spijlen. De uitpandige terrassen worden op bepaalde plaatsen aan de zijanten afgewerkt met gevelmetselwerk, op andere plaatsen bestaan ze volledig uit architectonisch beton.

### **Voegwerk**

De zichtbaar blijvende muren zullen opgevoegd worden met een cementmortel van goede kwaliteit, passend in kleur en voorkomen met de bijhorende gevelsteen.

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

### **Blauwe hardsteen**

De raamdorpels worden - voor zover aanwezig - uitgevoerd, overeenkomstig de plannen, in blauwe hardsteen of aluminium. De deurdorpels op het gelijkvloers zijn voorzien in blauwe hardsteen. Alle steensoorten zijn van eerste kwaliteit.

### **Platte daken**

Er wordt gebruik gemaakt van een dakverdichting in EPDM of roofing met onderliggend voldoende thermische isolatie. Ter hoogte van de terrassen die niet in architectonisch beton zijn uitgevoerd, is een afwerking met houten planken met open voeg voorzien. Alle terrassen op het plat dak worden voorzien met een afwerking; de meerderheid van de resterende terrassen hebben geen extra afwerking, maar het architectonisch beton blijft zichtbaar.

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



MAISON CHARBON

### **Regenwaterafvoeren**

De zichtbaar blijvende goten en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De regenwaterafvoeren die ingewerkt zijn in de muren worden uitgevoerd in hoogdruk polyethyleenleidingen.

### **Buitenschrijnwerken**

Alle buitenschrijnwerken worden uitgevoerd in aluminium of PVC, uit te voeren in een kleur (zwart) te bepalen door de architect. De raamprofielen zijn voorzien van een thermische onderbreking. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van dubbele beglazing met een U-waarde van maximum 1,1 W/m<sup>2</sup>K conform het EPB-verslag. De raamgehelen 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. Daar waar ramen of deuren niet aansluiten tegen pleisterwerk wordt een aluminium uitbekleding voorzien. Vliegenramen zijn niet inbegrepen.

Het totale project zal voldoen aan de norm van de veiligheidsbeglazing. Kleine kleurverschillen in het glas zijn mogelijk door verschillende glasdiktes en dergelijke.

In functie van de EPB zal er buitenzonnewering (screens) geplaatst worden waar nodig. De screens zijn aangeduid op het architectuurplan. Dit betreft voornamelijk ramen die naar het zuiden en het westen gericht zijn. Deze screens zijn inbegrepen in de prijs en worden elektrisch bediend. Screens op ramen die niet voorzien zijn, kunnen aangevraagd worden mits meerprijs.

### **Ventilatie**

Overeenkomstig de EPB-regelgeving wordt er een systeem D voorzien. 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.

### **Terrassen**

Bepaalde terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton. De vorm, kleur en textuur wordt bepaald door de architect. De terrassen in architectonisch beton worden niet verder afgewerkt aan de bovenzijde. De terrassen die uitgevoerd zijn in EPDM of bitumineuze dichting worden voorzien van een afwerking in houten planken met open voeg.

De terrassen worden voorzien van een borstwering, type metalen spijlenbalustrade of glazen balustrade. Type en model worden bepaald door de bouwheer en de architect.



MAISON CHARBON

### **Parkeermogelijkheid**

Onder de 2 volumes van de appartementen bevindt zich een ondergrondse parkeergarage, met toegang vanuit de Fonteinestraat. De parkeergarage biedt plaats aan 39 parkeerplaatsen.

De garage wordt afgesloten met een sectionaalpoort en is intern via 2 trappen en 5 liften te bereiken vanaf de bovenliggende bouwlagen.

## **GEMENE DELEN**

### **Technische uitrusting**

#### **Tellers en aansluitingskosten**

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

#### **Sanitaire inrichting**

Per traphal (behoudens de traphallen die tot in de kelder doorgaan) wordt één dubbele dienstkraan voorzien in de berging onder de trap voor het onderhoud van de gemene delen, deze is aangesloten op regenwater.

#### **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 en op de terrassen.

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

Voorzieningen voor de gemeenschappelijke installatie:

Inkom & traphal	Verlichtingsarmaturen
	Noodverlichting
	Videofoon op het gelijkvloers
	Drukknop bel per appartement
	Bewegingsdetector in de gemene delen



## MAISON CHARBON

	Elektrische bediening van het rookluik
	Branddetectie + sirene
Lift	Voeding lift 1 gsm-kit
Garages	Bewegingsdetectoren in ondergrondse parkeergarage TL-armaturen met ingebouwde bewegingsdetector

### **Liftinstallatie**

De liftinstallatie zal beantwoorden aan de meest recent Europese normeringen inzake veiligheid en snelheid. De lift zal een telefoon, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten. De lift is voorzien van telescopische schuifdeuren.

### **Videofonie - deuropener**

Een volledige videfooninstallatie 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.

### **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.

### **INRICHTING**

#### **Inkom en traphallen**

De inkomhal wordt ingericht met een meubelafwerking - combinatie van brievenbussen en videfoon.

De inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd, beantwoordend aan de brandweerbeveiliging (30 min brandweerstand). De ingangdeur, tussen inkomsas en traphal, is een aluminium, beglaasde deur, voorzien van een elektrisch slot, te bedienen vanuit de appartementen. Ze is voorzien van een vaste knop aan de kant van het inkomsas en éénzijdig met een kruk aan de kant van de appartementen. Deze deur is eveneens te openen met een sleutel. De inkomdeur van ieder appartement is van een cilinderslot en een 3-puntsluiting voorzien, het slot is in combinatie met het slot van de ingangdeur.





MAISON CHARBON

De trappen in de traphal zijn, conform de brandweerbeveiliging, uitgevoerd in gewapend beton. Ze zijn voorzien van een handgreep in metaal of aluminium. De trappen naar de bovenverdiepingen worden betegeld met een afwerking bepaald door architect en bouwheer.

Gemeenschappelijke inkom en de traphal worden gepleisterd en geschilderd in acrylaatverf. Het binnenschrijnwerk van de inkom en traphal en de inkomdeuren van ieder appartement (zijde gemeenschap), worden afgewerkt met twee lagen verf.

De vloeren van de inkomhallen op het gelijkvloers worden afgewerkt met hoogwaardige materialen, evenals de overlopen op de verdieping.

Aan de gemeenschappelijke inkomdeur wordt een ingewerkte deurmat voorzien.

## **BUITENAANLEG**

De aanleg van de verhardingen en beplantingen van de gemene delen rondom het gebouw zijn ten laste van de verkoper.

De private tuinen boven de parkeergarage worden met verharding en kunstgras aangelegd.

In het binnengebied boven de parkeergarage tussen beide gebouwen, wordt eveneens een daktuin voorzien met kunstgras en verharding. De private gemeenschappelijke binnentuin waar geen parkeergarage onder zit, wordt met planten zoals bodembedekkers, grassen, struiken en haagjes aangelegd.

Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in basisakte.

## **PRIVATE DELEN**

### **TECHNISCHE UITRUSTING**

#### **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.

Er worden radiatoren geplaatst, type paneelradiatoren – ventiel (regime 50°-70°) voorzien van thermostatische kranen. Als alternatief voor de radiatoren kunnen wij ook vloerverwarming aanbieden mits een meerprijs.



## MAISON CHARBON

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

- Living en keuken 22°C
- Badkamer 24°C
- Slaapkamer(s) 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 kunststof of koper uitgevoerd.

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

Indien gewenst kan in bepaalde gevallen een gashaard voorzien worden. De mogelijkheden hiervoor kunnen besproken worden in overleg met de architect.

### **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), temperatuurbestendig 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.

### **Sanitaire toestellen**

Voor het geheel van de sanitaire toestellen is een handelswaarde van 4.800€ (excl. BTW) voorzien bij de appartementen met één slaapkamer.

Voor de appartementen met twee slaapkamers en één badkamer is er een handelswaarde voorzien van 5.400€ (excl. BTW).

Voor de appartementen met twee slaapkamers en twee badkamers is er een handelswaarde voorzien van 6.200€ (excl. BTW) .

Voor de appartementen met drie slaapkamers er een handelswaarde voorzien van 8.000€ (excl. btw).

Indien het bouwtechnisch mogelijk is om te kiezen tussen bad en/of douche, enkele en/of dubbele lavabo, dan zal dit verrekend worden in de handelswaarde.



## MAISON CHARBON

Als er gekozen wordt voor een inloofdouche zal de douchetub zo laag als mogelijk geplaatst worden. Volgens technische voorschriften is het niet altijd mogelijk om deze inloofdouche gelijk met de vloer te plaatsen en ontstaat er een kleine opstap.

### Elektriciteit

De meters worden geplaatst in tellerruimtes in de ondergrondse verdieping. Elk appartement krijgt zijn individuele meter, waarbij een schakelkast en zekeringen zijn voorzien. Per appartement wordt een tweede zekeringenkast geplaatst in de berging, eveneens voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheids. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

Inkomhal	1 lichtpunt
Toilet	1 lichtpunt + sensor
Leefruimte	2 lichtpunten aan plafond
	4 dubbele stopcontacten 2 enkele stopcontacten
	Stopcontact distributie – tv – UTP
	Stopcontact telefoon
	Videfoonbediening
Keuken	1 lichtpunt
	1 voeding voor lichtpunt aan keukenkasten
	Stopcontact oven
	Stopcontact microgolfoven
	Stopcontact frigo
	Stopcontact vaatwasmachine
	Stopcontact kookplaat
	6 enkele stopcontacten
Berging	1 lichtpunt
	1 stopcontact CV-installatie
	1 stopcontact voor wasmachine



## MAISON CHARBON

	1 stopcontact voor droogkast
	1 stopcontact voor ventilatie
	2 dubbele stopcontacten
Nachthal	2 lichtpunten
	1 enkel stopcontact
Slaapkamer(s)	1 centraal lichtpunt
	2 dubbele stopcontacten
	2 enkele stopcontacten
	Stopcontact distributie – tv – UTP
Badkamer(s)	1 dubbel stopcontact
	1 lichtpunt
	Voeding badkamermeubel + 1 enkel stopcontact
Terrassen	1 lichtpunt incl. armatuur (volgens lichtstudie architect)
	1 enkel stopcontact

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

### **Telefoon- & internetaansluiting**

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

### **INRICHTING**

#### **Chape en isolatie**

Akoestische isolatie tegen de burenhinder. Chape van het type “zwevende vloer”, het betreft een akoestische mat geplaatst op een isolerende uitvullingslaag. Aanvullend is de bovenlaag een gewapende chape. Waar harde bevoering voorzien is, wordt de chape geplaatst in functie van de gekozen vloerdikte.

#### **Bepalingen**

De muren worden d.m.v. dunpleister afgewerkt volgens de regels van de kunst. Plafonds zijn afgewerkt met spuitpleisters. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De muren en plafonds van de parkeergarage



## MAISON CHARBON

worden niet bepleisterd. De dagkanten van het buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd, behalve waar er uit noodzaak een houten bekleding moet zijn.

De lichte scheidingswanden worden voorzien van een plamuurlaag.

De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken.

### **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 in berging, toilet, badkamer, keuken: H.W. 40,00€/m<sup>2</sup> (excl. btw en excl. plaatsing) met bijhorende plinten.

Half massief parket van 14 mm met een slijtlaag van 3.5 mm verlijming op de chape in living, hal, slaapkamers: H.W. 80,00€/m<sup>2</sup> (excl. btw) geleverd en geplaatst met bijhorende plinten. De plinten zijn te schilderen MDF-plinten en zijn niet opgekit aan de bovenzijde.

Er zijn wandtegels voorzien in de badkamer voor een totaal van 10 m<sup>2</sup>, H.W. 40,00€/m<sup>2</sup> (excl. btw en excl. plaatsing). Deze worden niet opgekit aan de bovenzijde.

### **Binnenschrijnwerk**

De binnendeuren van de appartementen zijn standaard schilderdeuren klaar voor de schilder, opgehangen aan 3 paumelles, kruk en slot + sleutel + deurbekledingen.

Ramen die niet in te pleisteren zijn, worden aan de binnenzijde afgewerkt met aluminium uitbekledingen.

### **Vast meubilair**

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen, is een handelswaarde voorzien van 10.000€ excl. btw voor de éénslaapkamerappartementen. Voor de tweeslaapkamerappartementen is een handelswaarde voorzien van €12.000 excl. btw. Voor de penthouse is er een handelswaarde voorzien van 15.000€ excl. btw.

De opstelling zoals weergegeven op het architectuurplan en verkoopplan is niet bindend voor de verkoper.

### **Schilderwerken**

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.



MAISON CHARBON

## **BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **Opkuis**

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. De parkeergarage en/of bergingen zullen bezemschoon opgeleverd worden. Het grondig kuisen van ramen, vloeren en sanitaire apparaten is ten laste van de koper.

### **Werken uitgevoerd door derden**

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

Het is dan ook ten strengste verboden om tijdens de werkzaamheden het gebouw te betreden zonder de aanwezigheid van een projectleider van de promotor.

### **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.

### **Plannen**

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 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 ereloon.

De secties van kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, 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 in dit lastenboek.

### **Lastenboeken**

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



MAISON CHARBON

### **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, ...

Bij verschil in prijs van de vloeren, parket of 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 INVEST nv terugbetaald aan de koper dat op volgende manier wordt bepaald: Aantal vierkante meters x (H.W. – 45 % van de H.W.) + plaatsingskosten (€15/m<sup>2</sup>).

Indien de keuken of sanitair niet door LAFAUT INVEST nv dient geplaatst te worden, dan wordt een bedrag in mindering gebracht dat gelijk is aan de H.W. - 45% van de H.W.

### **Erelonen**

De erelonen van architect, ingenieur stabiliteit, EPB- en ventilatieverslaggever, veiligheidscoördinator, en alle andere noodzakelijke deskundigen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan de taak van de deskundige 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.

### **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, er een schriftelijk akkoord bestaat nopens aard en prijs, welke steeds ten laste is van de koper en als het verzoek van de koper technisch mogelijk is.

Dit verkooplastenboek bevat 15 pagina's

Voor ontvangst.

De koper(s).

Voor ontvangst.

De verkoper(s).