

Wonen met visie

# groep nestor

**Verkooplastenboek**

**Basile**



**GROEP NESTOR**

Monnikshoekstraat 10 | 8630 Veurne | 0465 07 48 78 | BE 1016.912.762  
info@groepnestor.be | www.groepnestor.be

# Basile

Astridlaan 54 – 8620 Nieuwpoort



Versie 1 – 07/07/2025



## Voorwoord:

Dit document zal u verder wegwijs maken in de wijze waarop dit project tot stand zal komen en een overzichtelijke beschrijving geven over de kwaliteit en afwerking van het project en zijn omgeving. Voor ons is heldere en correcte informatie essentieel. Daarom stellen we voor elk appartement een gedetailleerd commercieel lastenboek op.

We zetten bewust in op kwaliteitsvolle en duurzame materialen, gecombineerd met moderne bouwtechnieken die voldoen aan hoge eisen. Het lastenboek biedt u als koper een duidelijk en overzichtelijk beeld van wat u mag verwachten, zonder echter alle technische verwerkingsmethodes tot in detail te beschrijven.

Alle appartementen worden gerealiseerd conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de verleende omgevingsvergunning. Waar nodig kunnen bepaalde materialen, uitvoeringswijzen of verwerkingsmethodes tijdens de bouw worden aangepast, steeds met oog voor kwaliteit en het gewenste eindresultaat. Deze aanpassingen gebeuren in overleg en op initiatief van de architect en ontwikkelaar.

Dit document wordt samen gelezen met de plannen van het te realiseren project, de statuten van het gebouw en de verkoopovereenkomst met alle details van de verkoopvoorwaarden.

Het verkooplastenboek heeft te allen tijde voorrang op de (verkoops)plannen, visualisaties & (verkoops)brochures.

# INHOUDSTABEL

---

1	Voorstelling van het project .....	6
1.1	LIGGING/BEREIKBAARHEID .....	6
1.2	OMVANG EN INDELING.....	6
1.3	ARCHITECTUUR EN AFWERKING .....	6
2	Beschrijving van de algemene Bouwwerken.....	7
2.1	ALGEMEEN .....	7
2.2	RIOLERING .....	7
2.3	GROND- EN FUNDERINGSWERKEN .....	8
2.4	VLOERPLAAT .....	8
2.5	DRAAGSTRUCTUUR .....	8
2.6	MUREN .....	8
2.6.1	Gevelmuren.....	8
2.6.2	Binnenmuren.....	8
2.6.3	Scheidingsmuren.....	9
2.6.4	Deur- en raamdorpels .....	9
2.6.5	Voegwerken.....	9
2.6.6	Vochtkering .....	9
2.7	DAKWERKEN .....	9
2.7.1	Platte daken .....	9
2.7.2	Hellende daken .....	9
2.7.3	Waterafvoeren .....	9
2.8	ISOLATIE.....	9
2.9	BUITENSCHRIJNWERK.....	9
2.10	TUINEN EN TERRASSEN.....	10
2.11	BRANDVEILIGHEID .....	10
3	Afwerking en uitrusting van de private delen .....	10
3.1	PLEISTERWERKEN .....	10
3.2	VLOEREN .....	10
3.3	MUURBEKLEDING .....	11
3.4	TABLETTEN .....	11
3.5	BINNENDEUREN.....	11
3.6	KEUKEN .....	11
3.7	VERWARMING.....	11
3.8	HERNIEUWBARE ENERGIE.....	11



3.9	SCHILDERWERKEN .....	11
3.10	SANITAIRE INSTALLATIE .....	12
3.11	VENTILATIE.....	12
3.12	ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....	12
4	Afwerking en uitrusting van de gemeenschappelijke delen .....	13
4.1	VLOEREN, WANDEN EN PLAFONDS.....	13
4.2	BINNENSCHRIJNWERK.....	13
4.3	TRAPPEN .....	13
4.4	ELEKTRICITEIT .....	14
5	Klantenbegeleiding.....	14
5.1	UW APPARTEMENT, VOLLEDIG INSTAPKLAAR, MET PERSOONLIJKE BEGELEIDING VAN A TOT Z	14
5.2	PERSOONLIJKE BEGELEIDING EN HELDERE COMMUNICATIE.....	14
5.3	MOGELIJKHEDEN TOT PERSONALISATIE EN WIJZIGINGEN .....	15
5.4	UW APPARTEMENT, UW STIJL.....	15
6	Algemene bepalingen .....	15
6.1	OPKUIS .....	15
6.2	WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN .....	15
6.3	ZETTINGEN VAN HET GEBOUW.....	16
6.4	PLANNEN .....	16
6.5	AANSLUITINGEN EN TELLERS.....	16
6.6	LASTENBOEK .....	16
6.7	ERELONEN .....	17
6.8	AANSPRAKELIJKHEID .....	17
7	Slotbepaling.....	18

# 1 VOORSTELLING VAN HET PROJECT

---

Dit verkooplastenboek verschaft de individuele kopers van de privatieven een duidelijk en beknopt overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

## 1.1 LIGGING/BEREIKBAARHEID

Basile bevindt zich op een uitstekende locatie in de Astridlaan, op wandelafstand van het bruisende stadscentrum van Nieuwpoort. Dankzij de westgerichte voorgevel geniet het gebouw van optimale lichtinval in de namiddag en avond. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich twee private garages en negen autostandplaatsen, die toegankelijk zijn via een onderdoort.

## 1.2 OMVANG EN INDELING

Het project omvat één harmonieus woonvolume waarin gebruik werd gemaakt van zorgvuldig geselecteerde, kwalitatieve materialen die het geheel een tijdloze uitstraling geven. In totaal omvat het gebouw tien comfortabele appartementen, een commerciële ruimte ingericht als podologieruimte, en een automatenshop.

## 1.3 ARCHITECTUUR EN AFWERKING

Residentie Basile wordt gebouwd met duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen die garant staan voor een lange levensduur. De binnenafwerking gebeurt onder professionele begeleiding en is, afhankelijk van de voortgang der werken, aanpasbaar aan de persoonlijke wensen van de koper. Op die manier wordt er gestreefd naar een kwalitatieve woonbeleving op maat.

## 2 BESCHRIJVING VAN DE ALGEMENE BOUWWERKEN

---

### 2.1 ALGEMEEN

De werfinrichting en het uitpalen van de gebouwen zijn inbegrepen.

De bouwheer zal op zijn kosten zorgen voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de bouwplaats. De afsluiting zal conform zijn aan de voorschriften van de gemeentelijke reglementen ter zake. Het onderhoud, gedurende de ganse tijd van de onderneming, valt ten laste van de bouwheer. Deze laatste heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken zal de afsluiting verwijderd worden op kosten van de bouwheer.

Tijdens de werkzaamheden voorziet de bouwheer water en elektriciteit.

De kosten verbonden aan de definitieve aansluitingen van riolering, water, elektriciteit, telefoon en distributie zijn ten laste van de klant. De bouwheer staat wel in voor de coördinatie van het aansluiten en openen van elektriciteits- en watertellers. De aansluiting voor telefoon en kabel dient te gebeuren op eigen initiatief van de klant. Er wordt bij de ruwbouw aandacht besteed aan de nodige uitsparingen of wachtleidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen. De bouwheer kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor eventueel laattijdige uitvoering van aansluitingen door de verschillende nutsmaatschappijen en eventuele nadelige gevolgen hiervan op de uitvoeringstermijn van de wooneenheid. De keuring van de elektriciteitsinstallatie is inbegrepen.

### 2.2 RIOLERING

Alle rioleringswerken worden uitgevoerd uit Benor gekeurd PVC en/of PP. Ze worden in helling geplaatst in een ondergrond van stabilisé of aangedamde aarde.

Het betreft een gescheiden riolering voor regenwater en afvalwater. Er is een reukafsnijder voorzien waar nodig. In een toezichtpunt worden de verschillende leidingen verzameld.

De riolering wordt aangesloten op het openbaar rioleringsstelsel.

De rioleringswerken worden nagezien door een erkend keuringsorganisme waarna een rioolkeuringsattest wordt afgeleverd.

Regenwater van het gebouw wordt opgevangen in een regenwaterput(ten) met een totale capaciteit van 35 000 liter. De regenwaterputten zijn voorzien van een pomp voor eventueel hergebruik van het regenwater. Naast de regenwaterput is er ook een infiltratieput voorzien. Het reinigen van de regenwaterput, infiltratieput en eventuele toezichtputten is niet inbegrepen. We raden de klant aan om het initiatief te nemen om dit te laten uitvoeren na de voorlopige oplevering.

## 2.3 GROND- EN FUNDERINGSWERKEN

De grond- en funderingswerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie opgemaakt door de aangestelde ingenieur (STWB Leke).

De grondwerken omvatten de graafwerken volgens de afmetingen van de architectuurplannen en stabiliteitsstudie.

Overeenkomstig het AREI wordt er een aardingslus voorzien onderaan de fundering. De aardingslus volgt de fundering van de buitenmuren en wordt opgetrokken op de plaats van de teller.

Voor de funderings sleuven voorziet de aannemer de nodige graafwerken tot op vorstvrije diepte en drukvaste grond.

De grond rondom de gebouwen wordt na de werken terug aangevuld en effen gemaakt. Terreinelling wordt uitgevoerd conform de vergunde plannen. Overtollige grond wordt afgevoerd.

## 2.4 VLOERPLAAT

Boven de aanvulling wordt een PE-folie geplaatst die dienst zal doen als vochtbescherming. Boven deze folie wordt een gewapende betonplaat voorzien conform de stabiliteitsstudie.

## 2.5 DRAAGSTRUCTUUR

Alle dragende muren, balken, kolommen en andere constructies worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsplannen opgesteld door de aangestelde stabiliteitsingenieur.

Waar nodig worden volgens de stabiliteitsstudie de nodige stalen en betonnen kolommen en balken voorzien. Boven de ramen en deuren worden gewapende betonnen lintelen, balken in gebakken aarde of metalen profielen voorzien.

De tussenvloeren en het plat dak bestaan uit betonnen draagvloeren volgens de stabiliteitsstudie.

## 2.6 MUREN

### 2.6.1 Gevelmuren

Gevelmuren met aluminium bekleding:

- Aluminium gevelbekleding volgens keuze van de bouwheer
- Geventileerde luchtpouw
- Spouwisolatie volgens EPB-studie
- Binnenspouwblad uit dragend metselwerk in gebakken aarde of plaatselijk uit beton afhankelijk van de stabiliteitsstudie
- Aan de binnenzijde worden de muren afgewerkt met pleisterwerk

Gevelmuren met gevelsteen:

- Gevelsteen volgens keuze van de bouwheer
- Geventileerde luchtlaag
- Spouwisolatie volgens EPB-studie
- Binnenspouwblad uit dragend metselwerk in gebakken aarde of plaatselijk uit beton afhankelijk van de stabiliteitsstudie

### 2.6.2 Binnenmuren

De binnenmuren worden als volgt uitgevoerd:

- Dragende binnenmuren dikte 14/15 cm (met pleisterwerk erbij).
- Niet-dragende binnenmuren in dikte van 9 cm.
- Niet-dragende binnenmuren in een lichte constructie (hout/metaal + gyproc).

### 2.6.3 Scheidingsmuren

De scheidingsmuren worden uitgevoerd uit 14cm snelbouwsteen uit gebakken aarde en akoestische isolatie conform de EPB-normen.

### 2.6.4 Deur- en raamdorpels

De deur- en raamdorpels worden uitgevoerd – voor zover aanwezig – overeenkomstig de visualisaties in blauwe hardsteen. De dorpels worden steeds onder lichte helling naar buiten toe geplaatst.

### 2.6.5 Voegwerken

Het gevelmetselwerk wordt na uitvoering toon op toon gevoegd met cementmortel volgens de keuze van de architect.

De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg. In functie van de ventilatie van de spouwmuur wordt er gewerkt met open stootvoegen onderaan en bovenaan de spouw. De stootvoegen dienen ook ter afvoering van het spouwwater.

### 2.6.6 Vochtkering

Tussen het ondergronds metselwerk en het opgaand metselwerk wordt een vochtkering voorzien uit PE volgens de regels der kunst. De funderingsaanzetten worden uitgevoerd in cellenbetonstenen conform een EPB-aanvaarde bouwknop te bekomen.

Verder worden de nodige vochtkeringen voorzien volgens de regels van de kunst op de plaatsen waar nodig.

## 2.7 DAKWERKEN

### 2.7.1 Platte daken

De platte daken worden voorzien van isolatie conform de EPB-normen. Het dak wordt afgedicht met EPDM of bitumineuze dichting volgens de regels der kunst.

De platte daken zijn voorzien van voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. Echter is het niet uitzonderlijk dat er waterstagnatie is op verschillende plaatsen van het dak in een minimum mate dat er geen schade kan berokkend worden.

De dakranden worden voorzien van aluminiumprofielen, uitgezonderd op de scheidingsmuren.

### 2.7.2 Hellende daken

De hellende daken worden voorzien van een onderdakfolie. Deze wordt bevestigd op de houten dak structuur van stof- en pannelatten. Het dak wordt vervolgens dichtgelegd met een lichtbeige plakke dakpan.

Veluxen worden voorzien.

### 2.7.3 Waterafvoeren

De regenwaterafvoeren zijn niet zichtbaar aan de gevels en zijn ingewerkt in de binnenmuren. De regenwaterafvoeren van het appartementsgebouw worden ingewerkt in de buitenmuren.

## 2.8 ISOLATIE

Alle isolaties zijn gekozen in functie van de EPB adviesberekening en conform de EPB-normen.

## 2.9 BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren zijn op maat gemaakt.

Het buitenschrijnwerk is voorzien in PVC. De isolatiewaarde van de profielen is voorzien conform de EPB-normen.

Het buitenschrijnwerk op de gelijkvloerse verdieping, aan de voorgevel, is voorzien in aluminium.

Alle ramen en deuren zijn voorzien van standaard hang- en sluitwerk.

De beglazing is voorzien in isolerende dubbele beglazing met Ug-waarde 1,00W/m<sup>2</sup>K. Dit conform de EPB-normen.

De opengaande delen worden uitgevoerd conform de plannen (vast, opendraaiend, kip, draaikip,...)

## **2.10 TUINEN EN TERRASSEN**

Het gelijkvloerse appartement beschikt over een eigen tuin. De basisaanleg van de tuin zoals aanleg terras en nivelleren tot een zaai klaar perceel, worden voorzien op de kosten van de bouwheer. Verdere aanplanting is te voorzien door de klant, tevens moet deze rekening houden met de voorwaarden omschreven in de omgevingsvergunning en verordeningen van de overheid.

Het terras op de gelijkvloerse verdieping wordt voorzien in keramische tegels, H.W. €40,00/m<sup>2</sup> (excl. BTW).

Elk appartement beschikt over een eigen ruim terras. De terrassen worden door de bouwheer voorzien van glasbalustrades volgens het ontwerp van de architect.

De terrassen van de appartementen worden afgewerkt met houten terrasplanken met een H.W. €40,00/m<sup>2</sup> (excl. BTW)

## **2.11 BRANDVEILIGHEID**

De woningen en het appartementsgebouw zullen gebouwd worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandveiligheid.

# **3 AFWERKING EN UITRUSTING VAN DE PRIVATE DELEN**

---

De keuze van de materialen dient te gebeuren bij een door de bouwheer aangestelde aannemer. Alle omschreven materialen liggen ter inzage voor de koper. De koper ontvangt schriftelijk de uitnodiging om de keuzes te maken. De keuze dient te gebeuren binnen de veertien dagen na deze kennisgeving. Als de keuze niet binnen de gestelde termijn gebeurt, wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd.

## **3.1 PLEISTERWERKEN**

De dagkanten van ramen en buitendeuren worden aan de binnenzijde witgepleisterd.

Alle binnenmuren van de appartementen worden uitgevoerd in glad wit pleisterwerk volgens de regels der kunst. Buitenhoeken worden voorzien van de nodige gegalvaniseerde hoekprofielen.

Alle pleister- en gipsplaatwerken worden schilder klaar opgeleverd. Kleine herstellingen, fijn plamuren en het plaatsen van een grondlaag dienen dus nog te worden uitgevoerd op initiatief van de klant. Als er door de bouwheer gewerkt wordt met gipskartonplaten worden de voegen en de vijsgaten op kosten van de bouwheer dicht geplamuurd.

De tabletten worden ook gepleisterd (zie ook onder punt tabletten).

## **3.2 VLOEREN**

Alle vloeren worden voorzien van een gewapende chape die geplaatst wordt op de isolatielaag. De dikte is in functie van de gekozen vloerbekleding.

Volgende handelswaarden zijn voorzien voor de afwerking van de vloeren:

Keramische tegel (14mm) met verlijming op de chape in berging, toilet, badkamer, gangen, keuken en leefruimte: H.W. €40,00/m<sup>2</sup> (excl. BTW) met bijhorende plinten.

In de slaapkamers wordt een parket voorzien, die zwevend geplaatst wordt op een PE-ondervloer met een -dikte van 2mm. H.W. €59/m<sup>2</sup> (excl. BTW).

In de garage wordt een keramische tegel voorzien met verlijming op de chape: H.W. € 20/m<sup>2</sup> (excl. BTW) met een formaat van 30cm/30cm.

Indien men andere materialen wenst, een ander formaat van tegels of een ander legpatroon dan moet de klant hiervoor de toestemming vragen aan de bouwpromotor waarbij dan een aangepaste prijs wordt opgemaakt.

### **3.3 MUURBEKLEDING**

In de badkamer zijn wandtegels voorzien in de inloofdouche. De voorziene handelswaarde bedraagt €30,00/m<sup>2</sup> (excl. BTW).

In de toiletten en in de keuken worden geen muurtegels of faiences voorzien.

### **3.4 TABLETTEN**

Ramen die niet aansluiten op de vloer, zijnde ramen op schoothoogte of ramen met een kleine opstand die niet leiden naar een terras, worden vierzijdig gepleisterd. Er worden dus geen afzonderlijke tabletten voorzien.

### **3.5 BINNENDEUREN**

Standaard worden effen schilderdeuren voorzien met inox deurkrukken. De draairichting van de deuren is volgens de architectuurplannen en kan in onderling overleg nog aangepast worden. De binnendeuren worden geplaatst met inbegrip van deurlijsten volgens de voorschriften van de fabrikant.

### **3.6 KEUKEN**

De keukeninstallatie wordt uitgevoerd volgens het ontwerp van de keukenbouwer. De handelswaarde voor het leveren en plaatsen van het keukenmeubilair en toestellen bedraagt: €12.000 excl. BTW.

In deze handelswaarde zijn volgende elektrische toestellen (merk: AEG) inbegrepen:

- Vaatwasser
- Combi oven
- Inductie kookplaat
- Dampkap met koolstoffilter
- Koelkast
- Inbegrepen zijn ook inox gootsteen en keukenkraan in Chroom

### **3.7 VERWARMING**

De appartementen worden elk voorzien van een lucht-waterwarmtepomp in combinatie met vloerverwarming. De afgifte via vloerverwarming werd voorzien in de leefruimte, keuken, badkamer en slaapkamers.

De temperatuur wordt geregeld via een thermostaat met weerafhankelijke regeling.

Het sanitair warm water wordt ook geproduceerd via dezelfde warmtepomp die instaat voor de ruimteverwarming

### **3.8 HERNIEUWBARE ENERGIE**

Conform de EPB-normen zullen er voor ieder appartement de nodige fotovoltaïsche panelen voorzien worden om te voldoen aan de geldende EPB wetgeving.

### **3.9 SCHILDERWERKEN**

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.

### 3.10 SANITAIRE INSTALLATIE

Alle leidingen voor het sanitair zijn voorzien uit kunststofbuizen. De afvoerleidingen zijn voorzien uit PE en worden aangesloten op de private rioleringsleidingen.

De vereiste collectoren worden voorzien conform de basisuitvoering.

Er is warm water voorzien in de keuken en in de badkamer. Koud water is voorzien in de keuken, badkamer, toilet en berging.

De nodige afvoer en toevoer voor wasmachine zijn voorzien.

Voor de sanitaire toestellen wordt een particuliere handelswaarde voorzien van (excl. BTW):

<b>Appartement 0001</b>	€ 4 496,91
<b>Appartement 0101</b>	€ 3 781, 61
<b>Appartement 0102</b>	€ 3 332,80
<b>Appartement 0103</b>	€ 3 734,61
<b>Appartement 0201</b>	€ 3 781,61
<b>Appartement 0202</b>	€3 332,80
<b>Appartement 0203</b>	€ 3 734,61
<b>Appartement 0301</b>	€ 3 818,00
<b>Appartement 0302</b>	€ 3 867,80
<b>Appartement 0303</b>	€ 6 943,66

### 3.11 VENTILATIE

Alle ruimtes in de appartementen worden voorzien van de nodige ventilatie conform de EPB-studie. Per appartement is er een aparte ventilatiegroep met eigen bediening voorzien. Er werd gekozen voor ventilatiesysteem D met warmterecuperatie.

De uitvoering van het ventilatiesysteem is conform de voorschriften uit de EPB-studie en het ventilatievoorontwerp.

### 3.12 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de distributiemaatschappij. De gebruikte materialen zijn CEE gekeurd. De installatie wordt door een erkend organisme gekeurd.

De bekabelingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen. De elektriciteitsuitrusting is opgesplitst in meerdere stroomkringen, bepaald door de installateur.

Het leveren en plaatsen van een verdeelbord met automatische zekeringen en de nodige verliesstroomschakelaars aangesloten aan de wettelijke aarding onder de fundering zijn inbegrepen in de prijs.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk Niko, kleur wit en worden geplaatst volgens de voorschriften van het AREI.

Het bad, waterleiding en CV-leidingen worden voorzien van de nodige aarding.

Alle lichtpunten worden voorzien van een fitting met lamp.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

Inkom	1 lichtpunt
	1 stopcontact
Toilet	1 lichtpunt



Leefruimte	2 dubbele stopcontacten 2 enkele stopcontacten 2 lichtpunten aan plafond Aansluiting TV – distributie – telefoon – UTP Videofoon
Keuken	1 lichtpunt Voeding lichtpunt onder keukenkasten 5 enkele stopcontacten (combi-oven, koelkast, vaatwas, kookplaat, dampkap) 3 dubbele stopcontacten
Wasplaats/berging	1 lichtpunt 4 enkele stopcontacten (wasmachine, droogkast, regenwaterpomp, elektriciteitskast) 2 dubbele stopcontacten
Nachthal	1 lichtpunten 1 dubbel stopcontact
Slaapkamers	1 lichtpunt 2 enkele stopcontacten
Badkamer	1 lichtpunt 1 dubbel stopcontact
Terras	1 luchtpunt dubbel stopcontact

## 4 AFWERKING EN UITRUSTING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

---

### 4.1 VLOEREN, WANDEN EN PLAFONDS

De vloer van de gemene delen wordt afgewerkt met een keramische tegel voorzien van bijhorende keramische plinten in kleur en structuur gekozen door de bouwheer.

De muren en plafonds van de gemene delen worden gepleisterd. De muren en plafonds worden geschilderd op kosten van de bouwheer.

### 4.2 BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren van de gemene delen bestaan uit schilderdeuren met inbegrip van houten omlijsting. Deze schilderdeuren en omkasting worden geschilderd op kosten van de bouwheer.

### 4.3 TRAPPEN

De binnentrappen bestaan uit beton. De trappen in de gemene delen zijn voorzien van metalen gelakte leuning en beantwoorden aan de nieuwe toegankelijkheidsnormen.



#### 4.4 ELEKTRICITEIT

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de distributiemaatschappij. De gebruikte materialen zijn CEE gekeurd. De installatie wordt door een erkend organisme gekeurd.

De bekabelingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen. De elektriciteitsuitrusting is opgesplitst in meerdere stroomkringen, bepaald door de installateur.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk Niko, kleur wit en worden geplaatst volgens de voorschriften van het AREI.

De lichtarmaturen, detectieapparatuur, schakelaars, noodverlichting en andere elektrische voorzieningen van de gemene delen zijn ten koste van de bouwheer.

Gemeenschappelijke delen:

Parkeerplaats	Voorziening slimme laadpaal
Garage	1 lichtpunt 1 stopcontact Voorziening slimme laadpaal
Inkom	1 lichtpunt
Verdiepingen	1 lichtpunt per verdiep
Fietsenberging	1 lichtpunt
Afvalberging	1 lichtpunt

## 5 KLANTENBEGELEIDING

---

### 5.1 UW APPARTEMENT, VOLLEDIG INSTAPKLAAR, MET PERSOONLIJKE BEGELEIDING VAN A TOT Z

Wanneer u bij ons een appartement aankoopt, kiest u voor een sleutel-op-de-deurformule. Dat betekent dat wij instaan voor de volledige bouw en afwerking, volgens een vooraf bepaald lastenboek én met ruimte voor persoonlijke keuzes en afwerking op maat.

De opdracht is opgebouwd uit:

- Een vaste prijs voor alle standaardmaterialen, uitvoeringsmethodes en afwerkingsposten zoals beschreven in het lastenboek.
- Een variabel gedeelte voor extra werken, upgrades of persoonlijke voorkeuren die afwijken van de standaard, met aangepaste offertes en duidelijke afspraken.

Uw appartement wordt gerealiseerd volgens de goedgekeurde bouwplannen en de bijhorende vergunningen, waarvan u bij aankoop alle nodige documenten ontvangt.

### 5.2 PERSOONLIJKE BEGELEIDING EN HELDERE COMMUNICATIE

Vanaf de aankoop tot aan de oplevering staat een vaste klantenbegeleider voor u klaar. Dit is uw centrale aanspreekpunt voor alle praktische vragen, planning en keuzes die u tijdens het bouwproces mag maken. Samen met u wordt het traject uitgestippeld: van het kiezen van keuken, badkamer en vloer tot de laatste afwerkingsdetails.

We bezorgen u een overzicht van de te bezoeken toonzalen van onze partners en leveranciers, en plannen op geregelde momenten werf- en planbesprekingen in. Zo volgt u van dichtbij hoe uw appartement vorm



krijgt. Drie werf- en planbesprekingen kunnen worden georganiseerd met u op afspraak. Kortom, van start tot oplevering een coördinator met kennis van zaken.

Om het bouwproces efficiënt te laten verlopen, is het belangrijk om bepaalde beslissingen binnen de voorziene termijnen te nemen. Dit voorkomt vertragingen en zorgt ervoor dat de werken volgens planning kunnen doorgaan. Laat tijdig weten welke keuzes u maakt voor de afwerking van uw appartement. Als de keuze niet binnen de gestelde termijn gebeurt, wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd.

### **5.3 MOGELIJKHEDEN TOT PERSONALISATIE EN WIJZIGINGEN**

We bieden u de vrijheid om uw appartement naar eigen smaak af te werken, binnen de mogelijkheden van het bouwconcept. Wijzigingen aan de dragende structuur, gevels of buitenaanleg zijn niet mogelijk. Binnenin kunt u, in overleg, bepaalde aanpassingen laten uitvoeren, zoals het verplaatsen van niet-dragende binnenmuren of het kiezen van alternatieve materialen.

Voor dergelijke wijzigingen en bijkomende werken worden afzonderlijke offertes opgemaakt. Eventuele wijzigingen die impact hebben op andere posten of de planning, kunnen een meerprijs of verlenging van de bouwtermijn tot gevolg hebben. Om alles correct en vlot te coördineren, rekenen we voor extra werfvergaderingen of laattijdige wijzigingen een administratieve coördinatiekost aan van € 250 excl. BTW.

Bij keuze door de koper van duurdere materialen wordt de meerprijs verrekend in functie van enerzijds de handelswaarde van de materialen en anderzijds de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten.

Bij keuze door de koper van goedkopere materialen worden geen minprijzen verrekend.

Wanneer op vraag van de koper en mits goedkeuring van de bouwheer, werken en/of materialen uit de aanneming worden gelicht, heeft de bouwheer het recht om daarop aan de koper een administratieve kost van 10% en een winstderving van 15% aan te rekenen.

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 van de werken, ...

### **5.4 UW APPARTEMENT, UW STIJL**

Onze sleutel-op-de-deurformule combineert de zekerheid van een vaste prijs en planning met de mogelijkheid om uw appartement een persoonlijke toets te geven. Zo geniet u van een instapklaar appartement dat écht bij u past, zonder zorgen over de opvolging van aannemers of leveranciers.

## **6 ALGEMENE BEPALINGEN**

---

### **6.1 OPKUIS**

De ruimtes zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig kuisen van ramen, vloeren en sanitaire voorzieningen zijn ten laste van de koper.

### **6.2 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN**

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

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



### 6.3 ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingsbarsten zijn normale zettingen veroorzaakt door het gebouw en geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

### 6.4 PLANNEN

Indien minieme afwijkingen zich voordoen tussen het ontwerp en de definitieve plannen, zowel in min of in meer, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval een eis tot schadevergoeding door één van de partijen kan rechtvaardigen.

De plannen van het appartementsgebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt ter goeder trouw van de architect.

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 meubels op de plannen is enkel ten titel van illustratie met uitzondering van de zaken die beschreven werden in het lastenboek.

### 6.5 AANSLUITINGEN EN TELLERS

Alle aansluitingen, uitgezonderd telefoon en tv, worden aangevraagd door de bouwheer. Hiervoor wordt een forfaitair bedrag aangerekend van €4.250 + btw voor een appartement, €1.000 +btw voor een garage en €700 + btw per staanplaats.

#### RIOLERINGEN

- De algemene aansluitingskosten voor een rioolaansluiting zijn ten laste van de koper;
- Alle andere taxaties, abonnementen, vergoedingen,... zijn ten laste van de koper.

#### ELEKTRICITEIT

- De algemene aansluitingskosten voor het binnenbrengen van de voedingskabel zijn ten laste van de koper;
- Extra privatieve voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en verrekening;
- Alle kosten zoals aansluiting abonnementsgelden voor huur, vast recht, verbruik,... zijn ten laste van de koper.

#### WATER

- De algemene aansluitkosten voor het binnenbrengen van de voedingsleiding en de hoofdteller zijn ten laste van de koper;
- Vanaf de voorlopige oplevering van ieder privaatief deel zal de tellerstand tegensprekelijk worden opgenomen. Vanaf deze datum tot wanneer de beheerder aangesteld is, zal het verbruik door de bouwheer aan de kopers worden aangerekend.

#### TELEFOON – TV – DISTRIBUTIE

- Het leveren en plaatsen van de wachtleidingen zijn ten laste van de koper;
- De aansluiting zelf op het telefoonnet en het tv-distributienet, alsmede de hiermee gepaard gaande kosten zijn ten laste van de koper.

### 6.6 LASTENBOEK

De werken zullen door de aannemer uitgevoerd worden met de materialen die in het lastenboek zijn omschreven.

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

## **6.7 ERELONEN**

Het ereloon van de architect en ingenieur stabiliteit zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Voor de kosten van EPB-regelgeving/EPB-aangifte wordt een bedrag aangerekend van 375 incl. btw. Voor de opmaak van het postinterventiedossier wordt een bedrag aangerekend van 415 incl. BTW.

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 zouden aangevraagd zijn door de koper.

## **6.8 AANSPRAKELIJKHEID**

De koper mag zich enkel op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

De bouwpromotor en de architect kunnen niet aansprakelijk worden gesteld inzake betaling van schade en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, indien deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade enzovoort... Zo ook 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 bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

Er wordt een basisakte opgemaakt voor deze residentie. Het aandeel in kosten van deze basisakte en notariskosten bedragen 650 euro voor een appartement en 250 euro voor een garage/autoparkeerplaats.

## 7 SLOTBEPALING

---

Dit verkooplastenboek bevat 19 genummerde bladzijden en maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst.

Dit document wordt opgemaakt in twee exemplaren en ondertekend door de koper en de opdrachtgever. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen. Hiermee verklaart de koper kennis te hebben genomen van alle details van de inhoud van dit lastenboek.

Datum:

Voor de koper  
Gelezen en goedgekeurd

Voor de opdrachtgever  
Gelezen en goedgekeurd



**Bouwheer**

Groep Nestor BV  
Monnikshoekstraat 10  
8630 Veurne  
0465 07 48 78  
info@groepnestor.be

**Architect**

GC Architecten  
Gistelsteenweg 34A  
8490 Varsenare  
051 48 85 48  
info@gcarchitecten.be

**Notaris**

Notariskantoor De Grave  
Spreeuwenbergstraat 13 /4  
8630 Veurne  
058 31 27 55  
eric.degrave@belnot.be

**Inlichtingen**

Groep Nestor BV  
Monnikshoekstraat 10  
8630 Veurne  
0465 07 48 78  
info@groepnestor.be