# Lastenboek

Opdat u een duidelijk beeld zou krijgen van onze voortreffelijke prijs-kwaliteitverhouding, hebben we de bouwtechnische beschrijving van materialen en werken die in de totaalprijs zijn begrepen, samengevat in een lastenboek

## 1. Opbouw

**A. Riolering**

- De gebouwen zijn voorzien van de vereiste afvoeren conform de reglementering van de lokale overheden.
- Het leidingennet onder de gelijkvloerse platen en rondom de gebouwen wordt uitgevoerd in PVC- en/of PE-buizen teneinde optimale bedrijfszekerheid te kunnen waarborgen en is minimaal bestand tegen temperaturen tot +65°C.
- Ter vergemakkelijking van het onderhoud zijn de nodige controleopeningen in de buizenstelsels voorzien.
- Opvang- en onderhoudsputten zijn voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen, reukdichte deksels e.d., overeenkomstig de reglementeringen hieromtrent.

**B. Stabiliteit**

- De constructies worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de ingenieur. Hierbij wordt er tevens rekening gehouden met de grondwaterkering.
- Ondergrondse wanden: de wanden die de kelders omgeven, worden voorzien in beton in het zicht, volgens de eisen van de ingenieur. Het binnenmetselwerk op de kelderverdiepingen wordt voorzien in betonblokken, achter de hand opgevoegd.
- Alle andere draagmuren worden uitgevoerd in materialen overeenkomstig de stabiliteitsstudie (beton, snelbouw, fixolite, silicaat, betonblokken…).
- Niet-dragende muren worden voorzien in volle gipsblokken van 10 cm dikte of gelijkwaardig
- Voorzetwanden worden voorzien in volle gipsblokken of gelijkwaardig
- Vloerplaten in opgestorte predallen, holle welfsels of ter plaatse bekiste platen volgens de studie van de ingenieur.

**C. Gevels**

- Afwisselend gevelmetselwerk en pleisterwerk: kleur volgens aanduidingen op plan en bepalingen van de bouwdirectie. De flanken van de inpandige terrassen worden uitgevoerd in witte buitenbepleistering
- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd als een geventileerde, geïsoleerde spouwmuur met een binnenspouwblad in metselwerk (snelbouw, betonblokken, silicaat,…).
- Raam- en deurdorpels in blauwe hardsteen of in aluminium (kleur in overeenstemming met de kleur van het buitenschrijnwerk, volgens de bepalingen van de bouwdirectie).

**D. Buitenschrijnwerk**

- Buitenschrijnwerk in PVC ( kleur volgens bepalingen bouwdirectie), voorzien van de nodige tochtstrips en aangepaste sluiting Raamverdelingen in de zin zoals aangeduid op de geveltekeningen. Elk opendraaiend raamgeheel is voorzien van één kipstand.
- De schuiframen zijn voorzien van ver- en ontgrendelmogelijkheid aan de binnenzijde.
- Ventilatieroosters indien van toepassing volgens EPB-berekeningen.

**E. Beglazing**

- Alle buitenramen en buitendeuren worden voorzien van dubbele, thermisch isolerende buitenbeglazing (technische specificaties volgens de heersende EPB-norm op datum van bouwaanvraag*).

**F. Borstweringen (balustrade)**

- Voorzien in metalen of in aluminium profielen (kleur volgens bepalingen van de bouwdirectie)

* datum van bouwaanvraag: 26/03/2015

## 2. Dak

### A. Platte daken

- Draagstructuur: volgens de studie van de ingenieur. Op de dakplaat wordt waar nodig een helling voorzien om overmatige plasvorming te voorkomen.
- Bitumineuze dakdichting als waterdichtingslaag.
- Dakranden: aluminium dakrandprofiel of betonnen deksteen, kleur in harmonie met het geheel van de gevels en volgens bepalingen van de bouwdirectie.

### B. Terrassen

- Terrassen op de gelijkvloerse verdieping:
    - Afwatering door een lichte, zacht hellende onderlaag, teneinde overmatige plasvorming te voorkomen.
    - Thermische isolatie, waar nodig
    - Bitumineuze dakdichting als waterdichtingslaag.
    - Afwerking met betonnen tegels (formaat 40 x 40 of 50 x 50), te plaatsen op vaste tegeldragers of cementzakjes (voor waterafvoer onder de tegels) – afmetingen terras cfr aanduidingen op commercieel plan
- Terrassen op de verdiepingen:
    - Uithangende prefabterrassen in zichtbeton, zonder verdere afwerking
    - Terrassen die zich boven bewoonde lokalen bevinden:
        - Afwatering door een lichte, zacht hellende onderlaag, teneinde overmatige plasvorming te voorkomen.
        - Thermische isolatie
        - Bitumineuze dakdichting als waterdichtingslaag.
        - Ballastlaag met betonnen tegels (formaat 40 x 40 of 50 x 50), te plaatsen op vaste tegeldragers of cementzakjes (voor waterafvoer onder de tegels).

### C. Regenwaterafvoer

- Ronde of vierkante afvoerbuizen voor regenwater in zink.

## 3. Binnenafwerkingen gelijkvloerse en andere verdiepingen

### A. Bevloering

Gemeenschappelijke delen

- De inkom-traphallen worden voorzien van een ceramische tegelvloer, naar keuze van de bouwdirectie. Achter de inkomdeuren wordt een vloermat voorzien omrand met een metalen vloerkader. De handelswaarde van de vloeren bedraagt 30 €/m² incl. BTW.
- Tussen de gemeenschappelijke delen en de privatieve delen worden standaard natuurstenen tussendeurdorpels voorzien
- In de parkeerruimtes wordt een gevlinderde betonnen vloerplaat voorzien in cementkleur.

Privatieve ruimten

- Over de volledige binnenoppervlakte der appartementen op de verdiepingen wordt een thermische / (contact-) geluidsabsorberende laag voorzien in de vloeropbouw.
- De bewoonde lokalen op de gelijkvloerse verdieping krijgen een thermische vloerisolatie.
- Appartementen: standaard worden volgende ruimtes voorzien van een keramische tegelvloer: berging, keuken (niet onder vast meubilair – volgens aanduidingen op plan), badkamer, WC, hall en nachthal. Standaard afmetingen: min. 30 x 30 – max 45 x 45, legpatroon in rechte raster. De handelswaarde van de vloeren bedraagt 30 €/m² incl. BTW.
  De bijhorende plinten aan handelswaarde 8.5 €/lm (niet in de badkamer noch aan vast keukenmeubilair)
  Alle handelswaarden zijn inclusief BTW.
  **Leverancier: Intercarro**
  (Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 25 % van de voorziene waarde, incl. levering en plaatsing)

- In de leefruimte en de slaapkamers wordt enkel  een dekvloer voorzien, zonder verdere afwerkingen.
- In de ondergrondse parkeergarages wordt over de gehele oppervlakte een gevlinderde betonnen vloerplaat in cementkleur voorzien.
- Tussen de ruimtes waar standaard een tegelvloer wordt voorzien en de ruimtes waar enkel chape wordt voorzien, wordt een tussendeurprofiel / aluminium afwerkprofiel voorzien.

**B. Trappen**

Gemeenschappelijke delen

- de draagsleden van de trappen  worden uitgevoerd in beton en afgewerkt met een stenen bevloering en bijpassende plinten, net als de bijhorende bordessen, volgens de bepalingen van de bouwdirectie. De vereiste handgrepen of  leuning met handgreep  in gelakte metalen buizen worden geplaatst.

**C.  Wanden**

Gemeenschappelijke delen

- In de kelder en afgesloten traphallen worden de gemetste muren uitgevoerd in betonblokken, meegaand gevoegd.
- Niet-dragende muren, uitgevoerd in gipsblokken worden afgefilmd
- De overige muren (bovengronds) worden bepleisterd
- De bepleisterde muren worden verder afgewerkt met een eindschilderlaag, kleur te bepalen door de bouwdirectie.

Privatieve ruimten

- Alle binnenwanden en –kolommen (uitgevoerd in metselwerk, beton of silicaat), uitgezonderd de stalen kolommen en gipsblokken, worden afgewerkt met een muurbepleistering.
- In de ondergrondse ondergrondse privatieve delen  worden de gemetste muren uitgevoerd in betonblokken, meegaand gevoegd
- De niet-dragende wanden in gipsblokken worden afgefilmd
- De wanden worden behangklaar opgeleverd.
- Plamuur-, behang- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper.
- De wandtegels in de badkamer worden voorzien tot een hoogte van 1,40 m. Ter plaatse van de douche worden er wandtegels tot tegen het plafond voorzien.
  Handelswaarde wandtegels: 20 €/m² incl. BTW. Standaard afmetingen: min. 10 x 10, max 20x20, plaatsingspatroon in raster
  **Leverancier: Intercarro**
  (Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 25 % van de voorziene waarde, incl levering en plaatsing)
- Raamtabletten: natuursteen volgens bepalingen van de bouwdirectie, met mogelijkheid te wijzigen door de koper.
- In de keuken worden er geen wandtegels voorzien.

**D. Plafonds**

Gemeenschappelijke delen

- Op de plafonds wordt een  gladde dunne spuitpleister wordt voorzien; uitgezonderd in de ondergrondse verdiepingen en de afgesloten traphallen.
- Op de plafondbepleistering wordt een eindschildering voorzien.
- In de gesloten traphal naar de kelder blijven de onderkant en zijkant van de trappen in zichtbaar glad beton

Privatieve ruimten

- De plafonds der appartementen worden voorzien van een gladde dunne spuitpleister, behalve daar waar een verlaagd plafond wordt voorzien
- De plafonds van de privatieve delen in de ondergrond worden niet voorzien van een afwerking
- Plamuur-, behang- en schilderwerken zijn te voorzien door de koper.

**E. Binnenschrijnwerk**

Gemeenschappelijke delen

- Alle binnendeuren tussen privatieve en gemeenschappelijke delen, van het type 'schilderdeur' worden voorzien met deurbladen, met brandweerstand en sloten in overeenstemming met de specifieke functies en de van toepassing zijnde reglementeringen; aan de appartementszijde af te werken door de koper; aan de zijde van de gemene delen uniform; af te werken door de bouwdirectie, naar keuze van de bouwdirectie
- Mits meerprijs kan er een veiligheidsdeur voorzien worden.
- Verlaagde plafonds in gipskarton worden voorzien, enkel in de inkomhallen, daar waar strikt noodzakelijk

Privatieve ruimten

- De binnendeuren der privatieve ruimten: type vlakke schilderdeuren; deurbladen in honingraat; binnenkast gemaakt in multiplex of MDF, een slaglat in grenenhout; deuromlijstingen in hout of in MDF; standaard voorziene hoogte 211.5 cm; voorzien van paumellen 110/80; gewoon binnendeurslot en een aluminium L-vormige deurkruk
  **Leverancier: Nordex**
- Vast meubilair is niet voorzien.
- Verlaagde plafonds in gipskarton worden enkel voorzien in functie van de technieken doch nooit in een berging

**F. Keukeninstallatie**

- Appartement:
  Volgende handelswaarde wordt voorzien per appartement:
  6.000,00 € incl. plaatsing en BTW.
  **Leverancier: DeaPlus**
  (Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 25 %)
  Enkel dampkappen met koolstoffilter worden toegelaten.

**E. Diversen**

- Individuele brievenbussen volgens de voorschriften van de posterijen.
- Gecombineerde plaat voor belknoppen en naamplaatjes ten behoeve van parlofonie en videofonie

## 4. Speciale technieken.

**A. Sanitair**

Gemene delen

- Gebeurlijke dubbeldienstkranen worden uitsluitend voorzien voor gebruik door de conciërge, in functie van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en geenszins voor het wassen van wagens en dergelijke.

Privatieve ruimten

- Elk appartement heeft een individuele watermeter
- Per appartement wordt volgende handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen:
  3.400,00 € incl. BTW.
  Leverancier: **Desco**
  (Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 25 %)
- Alle noodzakelijke water- en afvoerleidingen zijn voorzien voor de op het commercieel plan aangeduide toestellen, zoals bad 170/70, douche 80/80, lavabo's in badkamermeubel, staantoilet, handenwasser, spoeltafel, wasmachine en vaatwasmachine in de keuken.
- Enkel de plaatsing van de aangeduide toestellen is voorzien. Monteren en plaatsen van één badkamermeubel is voorzien.

- Luchtafvoer voor droogkast wordt niet voorzien (condensdroogkast).
- De gehele installatie zal voldoen aan de eisen van de waterverdelingsmaatschappij.
- De kosten vanwege de waterverdelingsmaatschappij voor de gebeurlijke uitbreidingen van het waterleidingnet en voor de globale aansluiting op het net zijn ten laste van de koper volgens de tienduizendsten.
- Eventuele drukverhoging voor privatief waterverbruik en voor de voeding van de brandbestrijdingsmiddelen is ten laste van de kopers volgens aandeel in de gemeenschap.
- De sanitair-warm-waterbereiding gebeurt individueel via de wandgasgenerator (zie beschrijving onder punt 4.B)
- Er zijn geen watervoorzieningen in de privatieve delen van de ondergrondse verdiepingen.

**B. Verwarming**

Privatieve ruimten

- Elk appartement heeft een individuele gasmeter.
- De appartement wordt individueel verwarmd op gas door middel van een gaswandketel van het gesloten type (Vaillant, Ferolli, Junkers, Bulex of gelijkwaardig). Er worden standaard plaatstalen radiatoren (geribde uitvoering, geen vlakke voorplaat) voorzien (Henrad, Superia, Brugmann of gelijkwaardig). Indien gewenst kan men, mits meerprijs, iedere radiator individueel regelen via een thermostatische kraan.
  De te bereiken temperaturen in de verschillende lokalen bij een buitentemperatuur van –10°C zijn als volgt voorzien:
  woonkamer: 22°C
  keuken: 20°C
  slaapkamer(s): 20°C
  hall - nachthall: 18°C
  badkamer: 24°C
- De regeling gebeurt via een thermostaat die zich in de leefruimte bevindt.
- De kostprijs voor de gebeurlijke uitbreidingen van het gasnet en voor de globale aansluiting op het gasnet zijn ten laste van de koper volgens aandeel in de gemeenschap.
- De kosten voor de indienststelling van de individuele gasmeter welke gekoppeld is aan het appartement zijn ten laste van de koper individueel.

**C. Elektriciteit**

Privatieve ruimten

- Elk appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter.
- De kosten voor de meterkasten en van de indienststelling van de individuele meter, gekoppeld aan de individuele abonnementsonderschrijving zijn individueel ten laste van de koper.
- De kosten voor de globale aansluiting op het elektriciteitsnet, de kosten voor de gebeurlijke uitbreidingen van het elektriciteitsnet zijn ten laste van de koper volgens aandeel in de gemeenschap
- De schakelaars en de stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko original of gelijkwaardig (standaard kleur)
- De individuele zekeringskasten zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d., overeenkomstig de geldende reglementeringen.
- Volledige parlofonie-installatie, elektrische deuropener.
- Voorzieningen voor videofonie (uitgezonderd binnenpost)
- Eén aansluitpunt voor telefoon, internet en kabeltelevisie zijn voorzien voor elk appartement
- Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen
- Elektrische voorzieningen voor de ondergrondse staanplaatsen/garageboxen die bij de verkoop gekoppeld worden aan één of ander appartement, worden – voor zover zij toegelaten zijn qua brandveiligheid – **optioneel** voorzien en aangesloten op de meterteller van het betrokken appartement, mits meerprijs.
- Elektriciteitsvoorzieningen per appartement:

  Inkomhal – voor appartementen met één slaapkamer (ook voor app B.0.1):
  - 2 schakelaars dubbele richting
  - 1 lichtpunt

- 1 stopcontact
- 1 parlofoon met bel en opener
- binnenpost videofonie in optie, mits meerprijs (bekabeling videofonie is voorzien)
- 1 deurbel aan de inkomdeur van het appartement

Als er geen inkomhal is worden de voorzieningen voor parlofonie en videofonie in de leefruimte geplaatst

Inkomhal – voor appartementen met twee slaapkamers:

- 3 schakelaars dubbele richting
- 2 lichtpunten
- 1 stopcontact
- 1 parlofoon met bel en opener
- binnenpost videofonie in optie, mits meerprijs (bekabeling videofonie is voorzien)
- 1 deurbel aan de inkomdeur van het appartement

Inkomhal – voor appartementen met drie slaapkamers (ook voor app C.1.1):

- 4 schakelaars dubbele richting
- 3 lichtpunten
- 1 stopcontact
- 1 parlofoon met bel en opener
- binnenpost videofonie in optie, mits meerprijs (bekabeling videofonie is voorzien)
- 1 deurbel aan de inkomdeur van het appartement

Leefruimte

- 2 schakelaars dubbele richting
- 2 lichtpunten
- 5 stopcontacten
- 1 inbouwaansluitdoos (met kabel en afdekplaatje) voor TV (aansluiting ten laste van de koper)
- 1 inbouwaansluitdoos voor telefoon (met kabel en afdekplaatje) (aansluiting ten laste van de koper)
- 1 inbouwaansluitdoos voor internet (met kabel en afdekplaatje) (aansluiting ten laste van de koper)
- 1 aansluiting voor de thermostaat

Keuken

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven

Per Badkamer

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 voeding voor lichtpunt
- 1 lichtpunt
- 2 stopcontacten

WC

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt

Per berging

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt

- 1 stopcontact
- 1 stopcontact voor CV (wandtoestel)
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast

Per slaapkamer
- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten

Per ondergrondse berging
- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt

Gemeenschappelijke delen:
- De elektrische voorzieningen van de gemene delen worden op één algemene elektriciteitsmeter aangesloten
- Elektriciteitsvoorzieningen per ruimte:

Buitengevel
- 1 lichtarmatuur per inkomdeur
- parlofonie
- videofonie: bekabeling en gemeenschappelijke buitenpost met camera

Gemeenschappelijke lift- en traphallen (gelijkvloers en op de verdiepingen)
- verlichtingsarmaturen worden voorzien – hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwdirectie en huidige verlichtingsnormen – werking via een bewegingsdetector

Inrit naar ondergrondse parking
- verlichtingsarmaturen worden voorzien – hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwdirectie en huidige verlichtingsnormen – werking via een bewegingsdetector

Ondergrondse parking
- TL-lampen worden voorzien – hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwdirectie en huidige verlichtingsnormen – werking via een bewegingsdetector

Gemeenschappelijke lokalen
- TL-lampen worden voorzien – hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwdirectie en huidige verlichtingsnormen – werking via een bewegingsdetector

**D. Brandbestrijdingsinstallatie**
- De brandbestrijdingsinstallatie wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer.

**E. Verluchting**
Het appartement wordt voorzien van een ventilatiesysteem (via een centrale koker of individueel, afhankelijk van de ligging van het appartement. Voor een goede werking zijn de kopers gehouden om de roosters, indien voorzien in de ramen, te openen, alsook tijdig het onderhoud aan de ventilatie-unit te voorzien

## 5. Buitenaanleg.

- Terrassen: zie onder 2.B Terrassen (afmetingen conform commercieel plan).
- De tuinen (gemeenschappelijk en privatief) worden gelijkgeslecht zonder verdere afwerkingen tot 20 à 30 cm onder het afgewerkte niveau teelaarde niet inbegrepen). De aanleg van de tuinen voor privatief gebruik is ten laste van de eigenaars. De aanleg van de gemeenschappelijke voortuinstrook is ten laste van de gemeenschap
- Er worden geen tuinafsluitingen voorzien

## 6. Algemene administratieve bepalingen

**1. Plannen**

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer echter kan te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

De plannen van het appartement welke dewelke aangehecht zijn aan de verkoopovereenkomst, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartement, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen of andere wijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen van de appartement werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Beperkte afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding van ook één der partijen rechtvaardigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van de installaties of stabiliteit.

De verschillen welke 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.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten.

Het bouwteam kan noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen doorvoeren zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen, kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare werkdagen wordt beschouwd: dagen met en / of minimumtemperaturen onder de 0 °C, en / of meer dan 2 uur regen / etmaal, en / of maximum windsnelheden boven 60 km/u. De dagen weerverlet worden niet als werkbare werkdagen aangerekend in de uitvoeringstermijn. Bijgevolg wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd met deze niet-werkbare dagen alsook met het aantal dagen dat er niet kan gewerkt worden ten gevolge van het slechte weer (bijv. onbereikbaarheid van het terrein). Dit laatste wordt in de werfverslagen genoteerd.

**2. Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies**

Betreffende ARCHITECTUUR werd het ontwerp gemaakt door architect’X-office BV bvba, hierna genoemd “het architectenbureau”.

Betreffende ARCHITECTUUR wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door Urbain Van de Voorde, hierna genoemd “het architectenbureau”.

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau Planet Engineering, hierna genoemd “het studiebureau” .

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd
worden.

Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden op vraag van de kopers zijn ten financiële laste van de koper.

**3. Nutsvoorzieningen**
Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie), alsook de uitbreidingskosten van het openbaar net zijn niet in de verkoopsprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Bijkomend wordt op deze kosten een coördinatiefee van max. 15% aangerekend.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur. Indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten zijn rechtstreeks met de nutsmaatschappijen te regelen en te betalen.

Het gaat om alle werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld met eventuele werken, uitgevoerd door de aannemer (of zijn onderaannemer) specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

**4. Energieprestatieregelgeving (EPB regelgeving)**

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht.

Voor de gebouwen waarvan de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd na deze datum gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). De bouwheer heeft cfr. deze regelgeving een energieverslaggever aangesteld.

Hierdoor kunnen wij garant staan voor een energiezuinig ontworpen appartement dat voldoet aan de vigerende normen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestaties , ventilatie en degelijke luchtverversing.

Huidig ontwerp voldoet aan de regelgeving van kracht op datum van bouwaanvraag

Indien kopers wijzigingen in hun appartement aanbrengen die invloed hebben op de energieprestatie van het appartement, zullen de bijkomende kosten om het gewijzigd ontwerp te controleren en eventueel te doen voldoen aan EPB eveneens ten laste vallen van de koper. Idem voor de daaraan verbonden boetes (in geval appartement niet meer voldoet).

**5. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen**
De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren enz. …

De bouwheer heeft het recht 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, nutsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog 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, 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., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen.

**6. Wijzigingen door de kopers**
Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan het bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan bv de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft. Alle hieraan gekoppelde kosten (o.m. administratieve, studie- en uitvoeringskosten) zijn ten laste van de koper.

Wijzigingen die de bouwvergunning, basisakte, verordeningen of eender welk ander voorschrift of regelgeving schenden zijn niet toegelaten.

Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Door de koper gevraagde niet-vergunningsplichtige wijzigingen vallen onder de verantwoordelijkheid van de koper, zonder mogelijkheid van verhaal op de bouwheer.

Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking door de koper, waarvan het gekozen materiaal binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost wordt aangerekend (bv. omwille van de moeilijkheidsgraad van plaatsing).

Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn (bv. van minstens 1 dag per schijf van 500 € incl BTW aan meerwerken). Dit kan in geen geval aanleiding geven tot aanrekenen van een verwijlvergoeding jegens de bouwheer.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie voor wat hun werk betreft

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan mag de bouwheer een winstderving van 25% van het voorziene budget aanrekenen. Deze verrekening zal gebeuren op de laatste betaalschijf. Zulks kan enkel mits schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding en oplevering van zijn privatieve delen.
De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding en oplevering. Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen.
Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of bouwheer.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer, de hoofdaannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle voorziene afwerkingen duidelijk opgegeven.

De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.

## 7. 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 van of vergezeld is door de aannemer of de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico.

De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

*De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.*

*Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :*

- *Bouwtaksen en landmeterskosten*
- *BTW, registratie –en notariskosten;*
- *De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-TV en riolering; coördinatiefee (max 15%);*

*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.*

*Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.*

## 7. Nuttige adressen

**Leveranciers**
**Keukens**

DeaPlus
Potterstraat 137
9100 Sint-Niklaas
Tel: 03 766 61 16
www.deaplus.be

**Sanitair**

Desco
Winninglaan 6-7
9140 Temse
Tel: 03 711 00 65
www.desco.be
Contactpersoon: Karen Goethals

**Tegels**

Intercarro
Mechelsesteenweg 72
2550 Kontich
Tel: 03 870 63 40
www.intercarro.be
contactpersoon:

**Binnendeuren**

Nordex
Steenweg op Dendermonde 229
Tel: 052 357 462
www.nordex.be
contactpersoon: Thierry Noël & Ivan Buyle