
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, 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

- Een deel van de bestaande gevel in de Arbeidstraat blijft behouden.
- Gevelmetselwerk: materiaal en kleur volgens aanduidingen op plan en bepalingen van de bouwdirectie. De buitenmuren van de bovenste verdiepingen worden bepleisterd. Delen van de gevel van het S-gebouw wordt voorzien van plaatmateriaal naar keuze van de bouwdirectie en cfr aanduiding op de plannen van de bouwvergunning.
- De gevels worden uitgevoerd als een geventileerde, geïsoleerde spouwmuur met een binnenspouwblad in metselwerk (snelbouw, betonblokken, silicaat,...) en een buitenspouwblad in parament of met een buitenbezetting
- Raam- en deurorpels 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 aluminium (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 minimaal één kipstand.
- De schuiframen zijn voorzien van ver- en ontgrendelmogelijkheid aan de binnenzijde.
- Ventilatioorosters indien van toepassing volgens EPB-berekeningen.

E. Beglazing

Alle buitenramen en buitendeuren worden voorzien van dubbele, thermisch isolerende buitenbeglazing (technische specificaties cfr BEN¹-normering).

F. Borstweringen (balustrade)

- Voorzien in metalen of in aluminium profielen (kleur volgens bepalingen van de bouwdirectie) – zoals aangeduid op de gevelplannen.
- Tussen aan elkaar grenzende terrassen wordt een scherm voorzien: kleur, materiaal en afmetingen volgens aanduiding op plan en keuze van de bouwdirectie. Tussen de terrassen op de gelijkvloerse verdieping heeft dit scherm dezelfde diepte als het terras (cfr aanduidingen commercieel plan).

G. Allerlei

- Screens en inbouwrolluiken zijn optioneel te plaatsen, indien technisch mogelijk. Dit dient echter tijdig doorgegeven te worden. Type en kleur van de screens zal bepaald worden door de bouwdirectie.
- Ten einde te kunnen voldoen aan de BEN-normering zullen er voor sommige appartementen zonnepanelen op het dak worden geplaatst conform berekeningen van studie bureau EPB.

¹ BEN staat voor Bijna Energie Neutraal (E-peil 30)

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. Schuine daken

- Draagstructuur: spanten en/of gordingen welke dienen voorzien te worden volgens de studie van de ingenieur.
- Er wordt een thermische isolatie geplaatst, voorzien van een damp scherm in overeenstemming met de bestemming van de onderliggende lokalen.
- Aan de binnenzijde van de woonruimte wordt het dakvlak afgewerkt met Gyplat, Stucanet of gipskartonplaten.
- Onderdak, tengellatten en panlatten worden voorzien in overeenstemming met de aard van de dakbedekking.
- Dakbedekking: pannen (kleur en type volgens bepalingen van de bouwdirectie).
- De dakvlakramen zijn van het type "Velux GGL" of gelijkwaardig in aantallen en afmetingen overeenkomstig de aanduidingen op de plannen en de gevelzichten.

C. Terrassen

- Terrassen op volle grond worden voorzien van van betonstraattegels op verharding.
- Uithangende prefabterrassen in zichtbeton, zonder verdere afwerking
- Terrassen boven waterdichting:
 - Afwatering door een lichte, zacht hellende onderlaag, teneinde overmatige plasvorming te voorkomen.
 - Thermische isolatie boven bewoonde delen
 - Bitumineuze dakdichting als waterdichtingslaag.
 - Ballastlaag met betonstraattegels naar keuze van de , te plaatsen op vaste tegel dragers of cementzakjes (voor waterafvoer onder de tegels)– afmetingen terras cfr aanduidingen op commercieel plan

D. Regenwaterafvoer

Ronde of vierkante afvoerbuizen voor regenwater in zink of via interne kokers (afvoeren in PVC/PE).

3. Binnenafwerkingen gelijkvloerse en andere verdiepingen

A. Bevloering

Gemeenschappelijke delen

- De inkom-traphallen worden voorzien van een keramische tegelvloer, naar keuze van de bouwdirectie. Achter de inkomdeuren wordt een vloermat voorzien omrand met een metalen vloerkader.
- De (overdekte) doorgang en de verharde zone tussen de bestaande muur en de voorgevel van het gebouw (zijde Arbeidstraat) zal verhard worden met betonklinkers
- De inrit naar de ondergrondse parking zal uitgevoerd worden in geborstelde beton.
- Tussen de gemeenschappelijke delen en de privatieve delen worden standaard natuurstenen tussendeurdorpels voorzien
- In de ondergrondse parking wordt een gepolierde betonnen vloerplaat voorzien in cementkleur.

Privatieve ruimten

- Over de volledige binnenoppervlakte van de 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. In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van een keramische vloer over de gehele vloeroppervlakte voorzien.
Voorziene handelswaarde : 25 €, excl BTW
Voorziene handelswaarde voor de appartementen P4.2, P4.3 en R4.1: 35 €, excl BTW
De vloer heeft een afmeting van 30/30 tot 45/45, niet gerectificeerd. Deze wordt recht geplaatst en standaard grijs opgevoegd.
Indien voor andere afmetingen of speciale plaatsingen gekozen wordt kan dit voor een meerprijs qua plaatsing/levering zorgen.
De plinten zijn mdf schildersplinten (in 1ste witte grondlaag – hoogte 6 cm) en hebben een handelswaarde van 5 €/lm excl btw.
Wanneer de koper kiest voor het plaatsen van parket- of laminaatvloeren, dan kan dit een impact hebben op de opleveringstermijn ten gevolge van extra droogtijden van de chape. De verkoper/bouwheer kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Teneinde een goede en correcte droging van de chape te garanderen en te kunnen meten, zullen geen sneldrogende middelen aan de chape worden toegevoegd.
Ook plaatsing van andere vloerbekleding dan keramische tegels kan een meerprijs met zich meebrengen.

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 ondergrondse parkeergarages en de afgesloten bergingen wordt over de gehele oppervlakte een gevulde betonnen vloerplaat in cementkleur voorzien.

B. Trappen

Gemeenschappelijke delen

- de draagsleden van de trap naar de ondergrondse en bovengrondse verdiepingen worden uitgevoerd in prefab beton met ingewerkte kunststof antislipneus zonder bijkomende afwerkingen. De vereiste handgrepen of leuning met handgreep in gelakte metalen of aluminium buizen of worden voorzien.

C. Wanden

Gemeenschappelijke delen

- In de kelder en afgesloten traphal naar de ondergrondse verdieping worden de gemetste muren uitgevoerd in betonblokken, meegaand gevoegd.
- Niet-dragende muren, uitgevoerd in gipsblokken worden afgelijmd.
- 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 privatieve delen worden de gemetste muren uitgevoerd in betonblokken, meegaand gevoegd
- De niet-dragende wanden in gipsblokken worden afgelijmd.
- De wanden worden klaar voor de schilder opgeleverd.
- Plamuur-, behang- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper.
- In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van wandtegels opgenomen met een handelswaarde van **22 euro/m² excl btw**, deze zijn voorzien in de badkamer(s) en worden enkel rond het bad en douche (cfr aanduidingen commercieel plan) voorzien tot tegen het plafond. Achter deze tegels wordt een waterdichtingsmat voorzien.
De wandtegels hebben een afmeting van 15/15 tot 20/25, zijn niet geresectificeerd en worden recht geplaatst en standaard wit of grijs opgevoegd.
Indien voor andere afmetingen of speciale plaatsingen gekozen wordt kan dit voor een meerprijs qua plaatsing/levering zorgen.

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 voorzien; uitgezonderd in de ondergrondse verdiepingen en de afgesloten traphal naar de ondergrondse verdieping.
- Op de plafondbepleistering wordt een eindschildering voorzien.
- De trap naar de kelder blijft langs de onderkant en zijkant in zichtbaar 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. Zij worden klaar voor de schilder opgeleverd.
- Plamuur-, behang- en schilderwerken zijn te voorzien door de koper.

E. Binnenschrijnwerk

Gemeenschappelijke delen

- Alle binnendeuren tussen privatieve en gemeenschappelijke delen, van het type 'schilder deur' 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 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
- Vast meubilair is niet voorzien.
- Verlaagde plafonds in gipskarton worden enkel voorzien in functie van de technieken doch nooit in een berging

F. Keukeninstallatie

- Volgende handelswaarde wordt voorzien per appartement:
Voor de appartementen met 1 slaapkamer: 5.800 € (excl BTW, incl plaatsing)
Voor de appartementen met 2 of 3 slaapkamers en appartement S.0.1: 8.300 € (excl BTW, incl plaatsing)
Voor de penthousen P4.2, P4.3 en R4.1: 10.000 € (excl BTW, incl plaatsing)

Leverancier: Mape

(Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 25 %)
Voorziene dampkappen zijn van het type "recirculatie"

G. 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 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 (cfr aanduidingen op commercieel plan):
Voor de appartementen met 1 slaapkamer: 2.350 € (excl BTW)
Voor de appartementen met 2 of 3 slaapkamers en appartement S.O.1: 3.700 € (excl BTW)
In geval van twee badkamers (cfr. aanduidingen op commercieel plan) wordt een bijkomend budget van 2.100 €, excl BTW voorzien voor de sanitaire toestellen.

Leverancier: Van Marcke

(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.
- Enkel de plaatsing van de aangeduide toestellen en badkamermeubel(s) is voorzien. Luchtafvoer voor droogkast wordt niet voorzien (bewoner van de appartementen dienen een condens droogkast te gebruiken). Per appartement wordt er één wateraanvoer voor wasmachine voorzien.
- 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 privaatief 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.
- Het appartement wordt individueel verwarmd op gas door middel van een gaswandketel van het gesloten type.
Het hele appartement wordt voorzien van vloerverwarming.
Het circuit van de vloerverwarming wordt zo bepaald dat de te garanderen binnentemperatuur bij een buitentemperatuur van -10°C de volgende is:
 - leefruimte en keuken: 22°C
 - badkamer: 24°CStandaard wordt één kring vloerverwarming voorzien voor het ganse appartement. (Optioneel kunnen er extra kringen voorzien worden.)
Er is één ruimtethermostaat voorzien in de woonkamer.
- 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.

Het plaatsen van airco is standaard niet voorzien gezien het nadelig effect op het te behalen E-peil. Indien kopers dit toch optioneel wensen te voorzien dienen zij zich zelf (en voor eigen rekening) in regel te stellen via een EPB-verslaggever. Bovendien is het mogelijk dat hun appartement niet meer BEN zal zijn.

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 en bekabeling voor videofonie (binnenpost mits meerprijs) worden standaard voorzien.
- Eén bekabeld aansluitpunt voor telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voorzien voor elk appartement (aansluiting zelf is ten laste van de koper)
- Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen
- In het geval dat kopers bijkomende elektrische voorzieningen voor hun ondergrondse berging(-en) worden deze mits meerprijs aangesloten op de meter van het betrokken appartement.
- **Elektrische laadpunten voor auto of fiets kunnen eveneens optioneel voorzien worden, indien technisch mogelijk in functie van het totale aansluitbare vermogen.**
- Elk appartement woning wordt voorzien van één rookdetector
- Elektriciteitsvoorzieningen per appartement:

Inkomhal en nachthal tesamen voor de appartementen P1.4, P2.4, P3.4, P1.1, P2.1, P3.1 en Q.0.2

- 2 lichtpunten op 2 plaatsen bedienbaar
- 2 stopcontacten

Inkomhal voor de appartementen R0.2 en Q3.1

- 1 lichtpunt op 2 plaatsen bedienbaar
- 2 stopcontacten

Inkomhal voor appartementen met 2 of 3 slaapkamers en appartement S.0.1:

- 3 lichtpunten op 4 plaatsen bedienbaar
- 2 stopcontacten

Leefruimte

- 2 lichtpunten, elk op 2 plaatsen bedienbaar
- 5 stopcontacten
- 1 inbouwaansluitdoos met bekabeling, sokkel en afwerkingsplaatje voor TV (aansluiting ten laste van de koper)
- 1 inbouwaansluitdoos met bekabeling, sokkel en afwerkingsplaatje voor telefoon (aansluiting ten laste van de koper)

-
- 1 inbouwaansluitdoos met bekabeling, sokkel en afwerkingsplaatje voor internet (aansluiting ten laste van de koper)
 - 1 thermostaat centrale verwarming
 - 1 parlofoon met bel en opener
 - binnenpost videofonie in optie, mits meerprijs (bekabeling videofonie is voorzien)

Keuken

- 1 lichtpunt op 1 plaats bedienbaar
- 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 lichtpunt op 1 plaats bedienbaar
- 1 voeding voor extra lichtpunt
- 2 stopcontacten

WC

- 1 lichtpunt op 1 plaats bedienbaar

Berging

- 1 lichtpunt op 1 plaats bedienbaar
- de nodige stopcontacten/voedingen voor de werking van de installatie voor ventilatie, verwarming en warmwater
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor voeding telecomm. (bvb. Modem)

In geval van een bijkomende berging in het appartement (cfr commerciële plannen): 1 bijkomend stopcontact en lichtpunt (op 1 plaats bedienbaar)

Per slaapkamer

- 1 lichtpunt op 1 plaats bedienbaar
- 3 stopcontacten

Per ondergrondse privatieve berging

- 1 lichtpunt op 1 plaats bedienbaar

Gemeenschappelijke delen:

- Per trap-en lifthal wordt een teller voorzien. Voor de ondergrondse parking en de gemeenschappelijke lokalen in de ondergrond wordt een aparte teller voorzien.
- Elektrischevoorzieningen per ruimte:

Per inkomdeur

- videofonie: bekabeling en gemeenschappelijke buitenpost met camera. (voor traphal P wordt deze voorzien in de inkomhal)

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

Gemeenschappelijke traphallen naar de ondergrondse verdieping

- 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

Overdekte doorgang naar binnentuin

- verlichtingsarmaturen 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

Elk 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.C Terrassen (afmetingen conform commercieel plan).
- De hagen rond de terrassen van de appartementen R0.1, R0.2, R0.3 en Q0.2 zijn gemeenschappelijk en zullen door de bouwheer aangeplant worden.
- De inrit naar de parkeerruimte is voorzien in geborsteld of geribd gewapend beton.
- De privatieve tuinen van de appartementen P.0.1, Q.0.1 en S.0.1 worden aangevuld met teelaarde (+/-30 cm). Rond die tuinen wordt een zwarte draadafsluiting met bovenbuis, hoogte 1.80 meter voorzien.
- De gemeenschappelijke delen van de buitenruimte (verharding doorgangen, incombordessen,...) worden door de bouwheer aangelegd cfr de plannen van de bouwvergunning.

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 aangehecht aan de verkoopovereenkomst, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van het 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, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen, zijn steeds mogelijk,

De plannen van de appartementen 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 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.

2. Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door Architectenbureel Artec+, hierna genoemd “het architectenbureau”.

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door Bureau Van Ransbeeck BV, 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 aangestelde 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 verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Bijkomend wordt op deze kosten een coördinatie fee 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 Feys BV als energiever slaggever aangesteld.

Huidig ontwerp werd opgevat als Bijna Energie Neutrale appartementen (E-peil 30)

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 laten voldoen aan EPB, opgelegd in de bouwvergunning en/of BEN-voorwaarden 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, falen 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) dienen mogelijk andere afwerkingsbudgetten eveneens uit het pakket gehaald worden gezien zij niet kunnen uitgevoerd worden.

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.

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

Architect

Architectenbureel Artec+
Steenweg 57a
9473 Welle (Denderleeuw)
Tel 053 83 22 25

Leveranciers

Keukens

MAPE NV
Baardegemstraat 13
9420 Erpe-Mere (Aaigem)
T. 053 60 30 60

Sanitair

Van Marcke nv
Villalaan 22
9320 Aalst
T. 053 73 56 00

Tegels

Intercarro
Xavier De Cocklaan 30
9830 Sint-Martens-Latem
T. 09 245 22 32