

RESIDENTIE "REYNAERT"

Joris D'Hondtstraat - 9150 Bazel

APPARTEMENT:
PARKING:
BERGING:

KOPER

.....
.....
.....



"South-West 229"
Lamorinièrestraat 229
2018 Antwerpen
Tel: 03/280.85.85
Fax: 03/280.85.51
info@impact.be

INHOUDSOPGAVE:**I. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

1.	Grond- en funderingswerken	p. 3
2.	Ondergrondse ruwbouwstructuur	p. 3
3.	Ondergronds metselwerk	p. 3
4.	Rioleringsnetten	p. 3
5.	Voorzieningen tegen opstijgend vocht	p. 3

II. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1.	Beton	p. 4
2.	Metselwerk	p. 4
3.	Gevels	p. 4
4.	Thermische isolatie	p. 4
5.	Akoestische isolatie	p. 4
6.	Rook- en verluchtungskanalen	p. 4
7.	Dakwerken	
	7.1 Schuine daken	p. 5
	7.2 Dakafvoeren	p. 5
8.	Buitenschrijnwerk	
	8.1 Aluminium buitenschrijnwerk	p. 5
	8.2 Beglazing	p. 5
	8.3 Borstweringen aan terrassen	p. 5
	8.4 Poorten	p. 5
9.	Terrassen/ buitenwerken/ tuinaanleg	p. 5
	9.1 Gelijkvloers	p. 5
	9.2 Verdieping	p. 5
10.	Trappen	p. 6

III. AFWERKING

1.	Vloeren	p. 6
	1.1. Gemeenschappelijke delen	p. 6
	1.2. Privatieve delen	p. 6
2.	Wandafwerking	p. 6
	2.1. Gemeenschappelijke delen	p. 6
	2.2. Privatieve delen	p. 6
3.	Plafondafwerking	p. 7
4.	Binnenschrijnwerk	p. 7

	4.1. Deuren	p. 7
	4.2. Raamtabletten binnenzijde	p. 7
5.	Belinrichting/brievenbussen	p. 7
6.	Schilderwerken	p. 7

IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

1.	Elektriciteit	p. 7
	A. Appartementen	p. 8
	1.1. Gemeenschappelijke delen	p. 8
	1.2. Privatieve delen	p. 8
	B. Parkeergarage	p. 9
	C. Algemeen	p. 9
2.	Sanitaire installatie	p. 9
3.	Verwarmingsinstallatie/warmwaterproductie	p. 9-10
4.	Keukeninstallatie	p. 10
5.	Liftinstallatie	p. 10

V. ALGEMEEN

1	Plannen	p. 10
2	Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies	p. 10-11
3	Energieprestatieregelgeving	p. 11
4	Nutsvoorzieningen	p. 11
5	Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen	p. 11
6	Wijzigingen door de kopers	p. 12
7	Afsluitingen/ Bezoek van de bouwplaats	p. 13

I. ONDERGRONDSE RUWBOUWERKEN

1. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.

De aardingslus is voorzien onder de fundering.

2. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen terzake.

3. Ondergronds metselwerk

De gemetste wanden worden uitgevoerd in betonblokken en/of snelbouw.

4. Rioleringsnetten

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in pvc. Dit alles wordt uitgevoerd volgens de geldende normen terzake.

Op het ondergrondse niveau wordt het rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifonput.

5. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Een waterdichte isoleerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht.

II. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Beton

Worden voorzien in gewapend beton of prefabbeton:

- vloerplaten;
- balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau;
- trap- en liftkern, indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen;
- zelfdragende terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton waarvan kleur en oppervlaktestructuur worden bepaald volgens de keuze van de architect.

2. Metselwerk

Metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels wordt uitgevoerd in gebakken snelbouwsteen.

De binnenwanden worden, voor zover deze niet dragend zijn, uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlak.

Voor de badkamer of douchekamer worden hydro-plaasterblokken gebruikt.

3. Gevels

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd :

Een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwsteen van 14 cm, een geïsoleerde spouwopening en een hardgebakken gevelsteen volgens kleuren en verband aangeduid op de plannen en volgens keuze architect. Het gevelmetselwerk wordt gevoegd.

Alle metselwerk is pas, vlak en te lood, met de nodige open stootvoegen. Gegalvaniseerde spouwankers worden mee ingewerkt.

Er worden dorpels in vlak geschuurde blauwe hardsteen voorzien voor de deuren en ramen op vloerniveau.

De gevel wordt onderaan afgewerkt met metselwerk en/of een plint in prefab beton conform keuze architect.

4. Thermische isolatie

De gevels worden uitgevoerd met een spouw en voorzien van thermische isolatie (dikte conform ventilatiedecreet, hfdst 5 Art. 3).

Voor de daken worden minerale wolplaten voorzien (dikte conform ventilatiedecreet, hfdst 5 Art. 3).

5. Akoestische isolatie

De dekvloeren van de privatieve gedeeltes (verdiepingen) worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren.

Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

6. Rook- en verluchtungskanalen (cfr. ventilatiedecreet)

- **Voor de individuele verwarming op gas:** een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een gesloten systeem (CLV systeem).
- **Verluchting** van badkamer, wc, eventuele douchekamer en berging gebeurt via een natuurlijke verluchting voor zover mogelijk. Droogkasten dienen van een condensor voorzien te zijn.
- Ten behoeve van **keukendampkappen** worden afvoerkanalen voorzien via de centrale afvoerschachten of rechtstreeks door de gevel of dak waar mogelijk.

7. Dakwerken

7.1. Schuine daken

De schuine daken worden opgebouwd uit een houten spantenstructuur, opgebouwd uit gordingen, thermische isolatie, pan- en tengellatten en pannen.

7.2. Dakafvoeren

De regenafvoeren worden uitgevoerd in PVC en weggewerkt in de spouw of schacht .

De afwatering van de uitkragende terrassen (verdiepingen) gebeurt via spuwers.

8. Buitenschrijnwerk

8.1 Aluminium buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De kleurkeuze wordt bepaald door de leidinggevende architect.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

8.2. Beglazing (cfr.hfdst 5 Art. 3)

Al de beglazingen van de privatieve delen zijn uit te voeren in isolerend glas met een k-waarde van 1.1.

De inkomdeuren van de appartementen worden voorzien van veiligheidsglas en siertrekker.

8.3. Borstweringen aan terrassen

De ballustrades van de terrassen worden uitgevoerd in gegalvaniseerd staal.

8.4. Poorten

De ondergrondse parking zal worden afgesloten met een automatische sectionaalpoort, waarbij de vormgeving, type en kleur wordt bepaald door de architect.

Deze poort wordt voorzien van een afstandsbediening (1 afstandsbediening per staanplaats).

Een groen/rood verkeerslicht zorgt voor een vlot in- en uitrijden.

9. Terrassen – buitenwerken – tuinaanleg

9.1. gelijkvloers

De gelijkvloerse terrassen worden afgesloten d.m.v. plantenbak en haag.

De kosten voor onderhoud en aanleg van de groenvoorziening zijn ten laste van de kopers.

De gelijkvloerse terrassen worden afgewerkt met sierbetontegels formaat 40/40 (handelswaarde 18,00 euro/m² excl. BTW).

9.2. verdiepingen

De terrassen (uitgezonderd de zelfdragende terrassen in architectonisch beton), worden afgewerkt met sierbetontegels, formaat 40/40 (handelswaarde 18,00 euro/m² excl. BTW).

De balkons aan de achterzijde worden uitgevoerd in gegalvaniseerd staal. De terrassen worden afgesloten met betonnen wand in zichtbeton.

10. Trappen

In de duplex – appartementen wordt een metalen spiltrap of een gesloten steektrap in beton (afgewerkt in prefab of epoxy) voorzien, zoals aangeduid op de plannen.

III. AFWERKING

1. VLOEREN

Voor de tegels wordt het formaat 30/30 voorzien, rechte plaatsing. Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een door de bouwheer opgegeven leverancier. Op de plaats waar muurtegels voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze vóór aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp. Voor de bepaling van de chapedikte van de niet afgewerkte lokalen wordt uitgegaan van een door de koper ter plaatse afwerking met een vloerdikte van +/- 12 mm.

1.1. Gemeenschappelijke delen

In de gelijkvloerse **inkomhallen** en op de **bordessen** worden de vloeren betegeld, dit volgens keuze architect. De volledig ondergrondse verdiepingen worden uitgevoerd in gepolierd beton (kleur grijs).

1.2. Privatieve delen

In de basisprijs van de appartementen is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor de **keuken**, **badkamer**, **wc** en de **berging** (aanduiding verkoopplannen).

Hieronder worden de voorziene particuliere handelswaarden voor levering van de tegels opgesomd (formaat 30/30, rechte plaatsing).

- Handelswaarde voor levering bevloering: **17,00 €/m²**
- Handelswaarde voor levering plinten: **3,50 €/m**

In de **slaapkamers**, **inkomhal**, en in voorkomend geval, **nachthal en living** van de appartementen wordt een chape voorzien.

2. WANDAFWERKING

2.1. Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gemeenschappelijke delen van de inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

De wanden van de ondergrondse verdiepingen en hun toegang naar de gelijkvloerse verdieping worden afgewerkt in zichtbeton of in zichtmetselwerk achter de hand gevoegd.

2.2. Privatieve delen

Alle wanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd - hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken - hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden - hetzij door het affilmen van de gipswanden.

In de **badkamer** wordt faïence voorzien tot op een hoogte van 1,50 m, eindigend op een volle tegel (formaat 15/15 rechte plaatsing).

In de **keuken** wordt 4 m² faïence voorzien tussen onder- en bovenkasten (formaat 15/15 rechte plaatsing). De handelswaarde voor levering van de faïencebetegeling bedraagt: **20,00 €/m²**.

3. PLAFONDAFWERKING

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een uitvlaklaag.

De plafonds van de gemene delen van de gelijkvloerse inkomhallen en de bordessen op de bovengrondse verdiepingen worden eveneens uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

De plafonds onder de dakstructuur worden afgewerkt d.m.v. gewapend pleisterwerk en schilderklar opgeleverd.

De verlaagde plafonds worden uitgevoerd in gipskarton voor het wegwerken van de leidingen zoals aangeduid op de plannen. De plafonds in de ondergrondse verdiepingen worden uitgevoerd in zichtbeton.

4. BINNENSCHRIJNWERK

4.1. Deuren

- De inkomdeuren van de appartementen worden voorzien van een cilinderslot en aluminium deurbeslag. Deze deuren worden voorzien met een brandweerstand van $R_f = 30'$.
- De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een MDF omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.
- In de gemeenschappelijke delen worden, volgens de geldende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien.

4.2. Raamtabletten binnenzijde

Aan alle ramen die niet tot tegen de vloer komen, wordt tussen de raamdaggen een natuursteen raamtablet geplaatst uit natuursteen met **een handelswaarde van 120,00 €/m²**. De diepte van de raamtabletten bedraagt maximaal 20 cm.

5. BELINRICHTING/ BRIEVENBUSSEN

Ieder appartement beschikt over videofonie en een drukknop met parlofonie voor het bedienen van het elektrische deurslot.

Per appartement wordt een brievenbus met slot voorzien in de inkomhallen.

6. SCHILDERWERKEN

De muren en plafonds van het bovengronds gemeenschappelijk inkomgeheel en het bijhorende trappenhuis worden geschilderd opgeleverd evenals alle gemeenschappelijke deuren.

De inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van de gang geschilderd.

De architect kiest de kleuren volgens voor te leggen stalen.

Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

1. ELEKTRICITEIT

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle- organisme.

De verlichtingsschakelaars zijn zowel voor het bovengronds als het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en zijn lichtgevend.

A. APPARTEMENTEN

1.1. Gemeenschappelijke delen

In de gelijkvloerse inkomhal wordt verlichting voorzien, dit volgens keuze architect.

De zone vóór de inkomdeuren wordt verlicht door een lamp met schemerschakelaar aangesloten op een gemeenschappelijke meter. Volgens de geldende bepalingen wordt noodverlichting voorzien waar nodig.

Per traphal wordt de elektriciteitsverdeling van de algemene delen aangesloten op één algemene elektriciteitsmeter te weten; verlichting trapzaal, bordessen, inkomgeheel, meterlokalen en liften.

1.2. Privatieve delen – appartementen

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie. De individuele verdeelborden staan in het appartement.

Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko PR 20 of gelijkwaardig. Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte bedrukknop voorzien. Deze geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknoop aan de algemene inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping. In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen.

Verder zullen schakelaars, stopcontacten worden geplaatst als volgt:

hal:	1 lichtpunt, 2 bedieningen,
wc:	1 lichtpunt, 1 bediening,
leefruimte:	2 lichtpunten, 2 bedieningen, wachtbuis thermostaat (thermostaat zie pg 10) 4 stopcontacten, wachtbuis tv, wachtbuis tel,
keuken	1 lichtpunt, 1 bediening 1 lichtpunt bovenkasten, 1 bediening, 1 stopcontact per standaard voorzien toestel 2 stopcontacten op het aanrecht
terras	1 verlichtingsarmatuur volgens keuze leidinggevende architect, 1 bediening
slaapkamer 1:	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten,
per bijkomende slaapkamer /bureau/ dressing:	1 lichtpunt, 1 bediening 2 stopcontacten
berging/ cv:	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact droogkast, 1 stopcontact CV-ketel, 1 verdeelbord met zekeringen,
badkamer :	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten,

B. PARKEERGARAGE

Hier worden passende verlichtingsarmaturen voorzien met verlichte drukknoppen aangesloten op een regelbare tijdschakelaar. Verlichtingsniveau volgens geldende normen.

Type van de armaturen volgens de keuze architect.

De bergingen hebben 1 lichtpunt met 1 bediening.

De inritzone naar de ondergrondse parking wordt voorzien van lichtarmaturen met schemerschakelaar volgens keuze architect.

C. ALGEMEEN

Noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende brandvoorschriften (bouwvergunning).

2. SANITAIRE INSTALLATIE

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Warmvoorziening: zie beschrijving centrale verwarming.

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen, kasten en toebehoren werd een particuliere handelswaarde voor levering voorzien zoals hieronder opgegeven.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de projectontwikkelaar.

De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is begrepen in de basisaankoopprijs van de appartementen zoals aangeduid op de verkoopplannen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Particulier prijzen voor levering van sanitaire toestellen:

appartement:	€ 2.000,00 (excl. BTW)
duplex - appartement:	€ 2.500,00 (excl. BTW)

3. VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

De centrale verwarming en warmwatervoorziening is individueel en op gas.

De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

Op de op plan aangeduide plaats wordt een **gesloten** gaswandketel geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening.

Het type wordt bepaald in functie van het type appartement met een minimum van 24 kW, delta T 25° bij 13,8 l/min.

In de verschillende woonvertrekken worden plaatstalen paneelradiatoren voorzien, welke gelakt zijn in gebroken wit.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentemperatuur van -10 graden C:
leefkamer/ keuken --> 22 graden C

slaapkamers	--> 18 graden C
badkamer/douche	--> 24 graden C
nachthal	--> 18 graden C

De volledige unit wordt gestuurd door middel van een digitale klokthermostaat, voorzien van schakelklok met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

4. KEUKENINSTALLATIE

In de basisverkoopprijs wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven.

Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten, te weten: dampkap, oven, kookplaat en koelkast.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de projectontwikkelaar.

Particulier handelswaarde voor levering en plaatsing keuken:

appartement:	€ 3.700,00 (excl. BTW)
duplex-appartement:	€ 4.200,00 (excl. BTW)

5. LIFTINSTALLATIE

Het gebouw beschikt over 6 moderne liftinstallaties. De keuze in afwerking wordt bepaald door de leidinggevende architect.

V. ALGEMEEN

1. Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor 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 aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst.

Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, 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 aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen van de appartementen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

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.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

2. Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR van ontwerphuis Marco Bollen - Lange Nieuwstraat 77 - 2000 Antwerpen, wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door architect Mark Lauwers – Bazelstraat 191 – 9150 Kruibeke.

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door erkend ingenieursbureau Stabicom bvba – Clementinastraat 18 – 2018 Antwerpen.

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

Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

3. Energieprestatie regelgeving (EPB regelgeving)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatie regelgeving van kracht.

Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienden, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). Impact heeft cfr. deze regelgeving een energieverlaggever aangesteld.

De energieverlaggeving wordt uitgevoerd door ProAxis bvba – Adolf Greinerstraat 12 – 2660 Hoboken.

4. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Bijkomend wordt op deze kosten een coördinatie van 10% aangerekend.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen.

Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

5. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de aannemer/promotor 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 aannemer/promotor 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 aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz. ...

De aannemer/promotor 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, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor 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 privaatieve delen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd.

Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW van de materialen.

De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

6. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn.

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

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).

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (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 zal de koper maximaal 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren.

Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen.

De aannemer/promotor 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 van de voorlopige 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 aannemer/promotor.

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

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In dit bestek zijn alle 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 of vergezeld is van de bouwers of van 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 aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 2 april 2007 en het bevat 13 genummerde pagina's.

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

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- *BTW, registratie –en notariskosten;*
- *De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-TV en riolering; coördinatiefie (10%);*
- *Brandpreventieapparaten.*

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van wat 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.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, welke de koper verklaart ontvangen te hebben.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Datum:

De koper

De verkoper