



RESIDENTIE “OPERA”
KORTRIJK, HAVERMARKT 5.

LASTENBOEK
gemeenschappelijke en privatieve delen



STEENHUYSE BV
Dorpsplein 27
8860 Lendeledede

Residentie **OPERA**

INHOUDSTABEL.

1	ALGEMEEN	3
1.1.	Duurzaam bouwen	3
1.2.	Zetting van het gebouw	3
1.3.	Voorschriften en richtlijnen	3
1.4.	Onderhoud der gebouwen	4
1.5.	Verzekering	4
1.6.	Veiligheidscoördinatie	4
2	RUWBOUW	4
2.1.	Grond- en funderingswerken	4
2.2.	Metselwerken	5
2.3.	Gewapend beton	5
2.4.	Rioleringen	5
2.5.	Dakwerken	5
2.6.	Dakgoten en regenafvoeren	5
2.7.	Geluidsisolatie vloeren en muren	5
2.8.	Thermische isolatie	6
2.9.	Dakisolatie	6
2.10.	Vochtisolatie	6
3	PLEISTERWERKEN	6
4	BUITENSCHRIJNWERK	6
4.1.	Beglazing	6
5	LIFT	7
6	VENTILATIE	7
7	GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	7
7.1.	Bevloeringen	7
7.2.	Schrijnwerken	7
7.3.	Elektriciteit	7
7.4.	Videfoon, belinstallatie en brievenbussen	7
7.5.	Schilderwerken	7
7.6.	Brandveiligheid	7
8	PRIVATE DELEN	8
8.1.	Bevloering	8
8.2.	Schrijnwerken	8
8.3.	Keukeninrichting	9
8.4.	Elektrische installatie	10
8.5.	De individuele centrale verwarming	11
8.6.	Sanitaire installatie	11
8.7.	Terrassen	12
9	OPMERKINGEN	12
9.1.	Wijzigingen van gebruikte materialen	12
9.2.	Lastenboek	12
9.3.	Erelonen van de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator	12
9.4.	Werken uitgevoerd door derden	12
9.5.	Plannen	12
9.6.	Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper	12
9.7.	Private aansluitingen	13
9.8.	Aansprakelijkheid	13
9.9.	Private prestaties	13
9.10.	Oplevering	14
9.11.	Opmerkingen	14

1 ALGEMEEN

1.1. Duurzaam bouwen

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatie-regelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen met betrekking tot Energie Prestatie & Binnenklimaat (de zogenaamde EPB-eisen), stelt de bouwheer (als houder van de stedenbouwkundige vergunning en dus als aangifteplichtige met betrekking tot deze materie) de energieprestatieverslaggever aan.

De EPB verslaggever berekent het S- en E- peil van de woning, via een software programma ter beschikking gesteld door het VEA (Vlaams Energie Agentschap). In het programma worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd. Aan het einde van de werken wordt een energieprestatiecertificaat overgemaakt aan de klant.

S-peil: houdt hoofdzakelijk rekening met de isolaties van alle buitenschilden (vloeren, muren, daken), buitenschrijnwerk en beglazing. S-peil met maximum S31 wordt vereist. E-peil: houdt ook gedeeltelijk rekening met isolaties maar eveneens met de technische installaties (type verwarming en ventilatie) E-peil met maximum E-35 wordt vereist.

Het behalen van de vereiste S- en E- waarden, is geen streven op zich, maar zal zich in de toekomst vooral laten voelen in het energieverbruik van de woning en het aangename leefklimaat binnenin de woning eenmaal ze bewoond wordt.

Ook in alle materiaalkeuzes denken wij vooruit. In de verdere beschrijving van het lastenboek zal u vaststellen dat wij bij de definiëring van de materialen en de wijze van uitvoering, telkens gekozen hebben voor een maximaal comfort in de woning en zodoende voor een meerwaarde van uw woning op termijn.

1.2. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds valt dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

1.3. Voorschriften en richtlijnen

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op de woningen :

- De uitvoering geschiedt volgens de op ogenblik van bouwvergunning van toepassing zijnde normen (BIN - NBN STS), de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- De kwaliteit van de gebruikte materialen voldoet aan het BENOR-label en/of onafhankelijk en goedgekeurde laboverslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van de architect en de ingenieur stabiliteit.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de bouw.
- KB van 25/01/2001, wijzigingen/aanvullingen er van, betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen = veiligheidscoördinatie.

- Energieprestatieregeling {EPB} d.d. 11 maart 2005 en 22 december 2006 en 8 mei 2009 en 19 november 2010.

De bouwheer kan te allen tijde de in dit verkoopslastenboek beschreven materialen en of installaties of de verwerking ervan, wijzigen of vervangen door gelijkwaardige of betere, mocht blijken dat dit de kwaliteit van het project ten goede komt, en of indien dit genoodzaakt wordt door wijzigende regelgeving, nieuwe inzichten, eisen van nutsbedrijven, e.d. Alle materiaal- en uitvoeringskeuzes zijn de exclusieve bevoegdheid van de architect.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar heeft geen toegang tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de architect, het verkopend agentschap of de projectontwikkelaar en dit na afspraak. Zelfs onder bovengemelde omstandigheden gebeurt ieder bezoek aan de werf tot en met de voorlopige oplevering op volledig risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar, en dit zonder dat deze enig verhaal kan uitoefenen op de architect, de projectontwikkelaar, de coördinator of de aannemer in geval van ongeval tijdens voormeld bezoek.

Alle op het plan voorkomend meubilair is niet in de verkoop inbegrepen en is louter ter illustratie.

1.4. Onderhoud der gebouwen

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het onderhoud van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf.

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

1.5. Verzekering

Voor al onze werken is er een ABR, Algemene Bouwplaats Risico, -verzekering afgesloten door de bouwheer/promotor.

1.6. Veiligheidscoördinatie

De veiligheidscoördinator heeft als taak om de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te onderkennen en er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd. In het kader van zijn opdracht zal hij het veiligheids- en gezondheidsplan volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken aanpassen, het coördinatiedagboek 'veiligheid' bijhouden en aanvullen, het postinterventie-dossier overdragen aan de koper na de voorlopige oplevering.

2 RUWBOUW

2.1. Grond- en funderingswerken

De funderingen worden uitgevoerd in beton, desgevallend voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is, rekening houdend met de draagkracht van de grond. Dit alles volgens de voorschriften van de stabiliteitsstudie.

Keldervloerplaat en -buitenwanden worden uitgevoerd in waterdicht beton van minimaal 30 cm dik.

Scheidingswanden van de tellerlokalen en de bergingen in de kelder zijn in gladde betonblokken.

2.2. Metselwerken

Binnenmetselwerken.

Deze worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen

- opgaand metselwerk in baksteen type snelbouwstenen, of silicaatsteen of beton en dit volgens de richtlijnen van de architect
- binnenmuren deels in baksteen, mogelijk deels in massieve gipsblokken of silicaatstenen (niet dragende muren)

Gevels.

Façadesteen volgens keuze architect en isolatie volgens EPB-verslag.

Architectonisch beton

De fronten van de uitkragende balkons-terrassen worden in architectonisch uitgevoerd : de elementen die als dusdanig vermeld zijn op de plannen ; materiaal, kleur en textuur te bepalen door de architect.

Voegwerk rondom de ramen

Tussen de ramen en de gevel worden alle voegen afgewerkt met elastische kit.

2.3. Gewapend beton

De werken in gewapend beton en in geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen, lastenboeken en meetstaat opgemaakt door de stabiliteitsingenieur.

2.4. Rioleringen

De rioleringen moeten beantwoorden aan de voorschriften en de reglementen van het gemeentebestuur. Rioleringsleidingen en alle hulpstukken worden uitgevoerd in kunststof (PVC), Benor gekeurd en/of gelijkwaardig materiaal. DWA en RWA in gescheiden kring uitgevoerd en in verschillend kleur.

2.5. Dakwerken

De platte daken zullen uitgevoerd worden in asfalt.

Volgende opbouw zal gerespecteerd worden : onder de dakdichting zullen isolatieplaten van PUR met een dikte van 12 cm en hellingsbeton 1,50cm/m komen.

De gewelven zullen uitgevoerd worden volgens de studie stabiliteit.

2.6. Dakgoten en regenafvoeren

De regenafvoerpijpen worden uitgevoerd in EP-geberit en zijn ingewerkt in de gevels (niet zichtbaar)

2.7. Geluidsisolatie vloeren en muren.

De vloeropbouw is als volgt:

- betongewelven of predallen als vloerplaat
- EPS isolatiechape + akoestische mat
- zwevende chape van ongeveer 7cm, waarop de vloerafwerking komt.

- Tussen privatieve delen onderling en tussen privatieve en gemeenschappelijke delen worden alle muren ontdebeld met akoestische wolplaat van 5 cm tussen in.

2.8. Thermische isolatie

Zie gevels.

2.9. Dakisolatie.

Zoals vermeld onder punt 5 is er een drukvaste isolatieplaat type PUR of PIR voorzien. De dikte wordt bepaald volgens EPB-studie.

2.10. Vochtisolatie.

Elke opgaande muur in metselwerk in aanraking met de grond wordt voorzien van waterbestendige laag DPC, EPDM of roofing.

3 PLEISTERWERKEN.

Alle muren worden behang klaar afgeleverd. De binnen bepleisteringen in de privatieve delen zijn volgens de normale afwerkingsgraad. Dit betekent dat het oppervlak per 4 m² maximum 4 onregelmatigheden mag vertonen (plaatselijk onregelmatig gepolijste zones van maximum 0,5 dm², spaanstrepen, zandkorrels). De dimensionale toleranties en de beoordeling van het uitzicht van binnen bepleisteringen hangen af van de belichting van het oppervlak.

Bij bepleisteringen die afgewerkt worden met een verflaag, hangt het eindresultaat in grote mate af van de voorbereidende werken van de schilder. Aangezien een aantal oppervlaktegebreken toegelaten zijn, zal de schilder genoodzaakt zijn om voorbereidende werken (plamuurwerk) uit te voeren teneinde een verzorgd oppervlakte-uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen (zie WTCB).

De opdrachtgever dient vóór de aanvang van de pleisterwerken na te gaan of de uitvoeringstoleranties op de ondergrond gerespecteerd werden. De beoordeling van het uitzicht van de pleisterwerken moet plaatsvinden vóór de aanbrenging van eventuele afwerkingen, onder natuurlijke belichting, met het blote oog en vanop een afstand van 2 m. Een beoordeling bij scherend licht of tegenlicht is dan ook uit den boze. De plafonds en betonwanden worden bezet met spuitplamuur of worden traditioneel bepleisterd. Wanden in gipsblokken worden schildersklaar afgewerkt. Wanden in metselwerk worden bepleisterd.

Tijdens de werken kan het zijn dat het water uit het verse pleisterwerk zorgt voor tijdelijke schimmelvorming daar er niet tijdig kan verlucht worden. Dit is een tijdelijk fenomeen en kan gemakkelijk door de koper verholpen worden door het pleisterwerk schoon te maken met een mengsel van 1/3 bleekwater 2/3 water.

De kelderverdieping wordt niet bepleisterd.

4 BUITENSCHRIJNWERK.

Alle ramen zijn vervaardigd uit PVC met thermische onderbreking en voldoen aan de technische specificaties. Type en kleur van de ramen wordt bepaald door de architect rekening houdend met de EPB-eisen..

4.1. Beglazing.

Alle buitenramen zijn voorzien van een klare, isolerende dubbele beglazing met een K-waarde volgens richtlijnen EPB-verslag.

5 LIFT.

De lift is conform aan de Europese richtlijn en is afgewerkt met spiegels, met een vaste of mobiele telefoonaansluiting, handgreep en bedieningspaneel.

6 VENTILATIE.

De appartementen worden mechanisch geventileerd via een gecentraliseerd luchtafvoersysteem bestaande uit een dakventilator, of een individueel systeem aangesloten op een kanalsysteem in de sanitairen (wc en badkamer), keuken en berging. Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast. **De droogkasten moeten dus zelfcondenserend zijn.**

7 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Aangewende materialen en voorzieningen

7.1. Bevloeringen.

In de trapzalen zal de vloer in keramische tegels, granitotegels of gelijkwaardig zijn en voorzien zijn van tegelplinten en dit volgens de keuze van de architect.

De trappen zullen in afgewerkte betonsledes voorzien zijn en op de tredes en tegen tegentredes wordt geen plint voorzien.

Indien er gepolierde beton voorzien is in de gemene delen en kelders wordt deze niet afgewerkt.

7.2. Schrijnwerken.

Buitendeur van het inkomsas : beglaasde inkomdeur met deurgreep en deurpomp voor het zelf sluiten.

Binnendeur van het inkomsas : automatische deur tussen publieke inkom en trapzaal : beglaasde deur die kan geopend worden met de sleutel van ieder appartement, met de automatische deuropener.

7.3. Elektriciteit

Een moderne opvatting van de ganse gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie zal aangewend worden.

7.4. Videofoon, belinstallatie en brievenbussen

In elk appartement is een videofoon geplaatst die in verbinding staat met de publieke inkomhall.

Deze videofoon is tevens van een automatische deuropener voorzien, die toelaat vanuit het appartement de inkomdeur beneden te openen.

Elke inkomdeur van het appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop.

De brievenbussen bevinden zich in het inkomsas.

7.5. Schilderwerken

Alle gemeenschappelijke delen, behalve de kelderverdieping, worden geschilderd afgewerkt .

De schilderwerken in de privatieve delen zijn ten laste van de kopers.

7.6. Brandveiligheid

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandveiligheid.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit volgens het verslag van de brandweer afgeleverd bij de

bouwvergunning.

8 PRIVATE DELEN.

8.1. Bevloering

Doorbakken keramische tegels in de badkamer, keuken, hall, living, WC en slaapkamers.

- Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn : handelswaarde 35,00 €/m² excl.BTW
- Stenen- plinten worden standaard geplaatst : handelswaarde 7,5 €/lm excl.BTW

Badkamer : Omtrek van de douche wordt uitbekleed met faiencen. Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn.

Handelswaarde 35,00 €/m² excl.BTW

Terrassen op verdiep worden afgewerkt in hout of tegels op tegeldraggers, keuze te bepalen door architect.

Type tegels volgens keuze van de architect.

8.2. Schrijnwerken

De ramen worden vervaardigd uit PVC (zie hoger), voorzien van dubbele beglazing.

Zowel raamdagkanten als raamtabletten worden ingepleisterd.

Binnen- en voordeuren, type schilderdeuren, worden voorzien van slot en deurgreep, met een deuroplijsting van MDF.

De inkomdeur van het appartement is een beschilderbare, brandwerende deur, EI30, en voorzien met een cilinderslot in combinatie met het slot van de inkomdeur van de residentie en dit volgens sleutelplan. De inkomdeur van de appartementen wordt enkel aan de buitenzijde geschilderd conform de totaalafwerking van de gemeenschappelijke delen.

De binnendeuren zijn van het type 'vlakke schilderdeuren'.

Standaard binnendeur

- deurblad celrooster plamuur 73/83/93 x 211.5
- Binnenkast MDF waterwerend 18 mm tot 14 cm slaglat roodhout
- omlijsting MDF waterwerend, deuren voorzien van een slot, maar worden pas doorgeboord op vraag van de klant
- inox kruk, keuze architect

Inkomdeur

- deurblad DF30 plamuur
- Binnenkast multiplex 18 mm, slaglat meranti 15x17
- omlijstingen MDF
- cilinderslot Litto inox look voor en tegenplaat, excl. cilinder 3 inox paumellen 100/86
- 1 zijde eenvoudige inox kruk, 1 zijde vaste bol inox

8.3. Keukeninrichting

De volledige uitgeruste keuken wordt ontworpen en geplaatst door de keukenbouwer die door de bouwheer is aangesteld.

Standaard zijn inbegrepen :

boven en onderkasten met deuren, de deurpanelen en -kasten zijn uitgevoerd in kunstharsplaat volgens model van meubelmaker-producent.

Volgende toestellen zijn voorzien

- inox spoeltafel met druipvlak (1 + 1/2)
- een verchromde ééngreepmengkraan met mobiele hals
- huishoudtoestellen:
 - vitro-ceramische kookplaat
 - oven
 - dampkap met koolstoffilter
 - koelkast
 - vaatwasmachine (aan- en afvoerleiding voorzien)

De handelswaarde (incl.btw) van de keuken is afhankelijk van de opstelling en verschilt per appartement:

1-slaapkamerappartement = handelswaarde € 8.000

2-slaapkamerappartement= handelswaarde € 10.000

De keukenbouwer zal volgens de specifieke eisen van de koper de keuken uitwerken. De voorziene particuliere handelswaarde zal in mindering worden gebracht van de totaalprijs van de gekozen keuken. De aanduidingen op de plannen of visualisaties zijn illustratief. Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten.

Op de inbouwtoestellen en het keukenmeubilair zijn de wettelijke garanties van toepassing, eventueel aangevuld met nog bijkomende garanties door de keukenfirma (volgens diens voorwaarden). De garantietermijnen gelden vanaf de facturatedatum van het appartement. Zaken die deel uitmaken van het periodiek onderhoud wat ten laste is van de eindgebruiker (zoals bijvoorbeeld het achteraf bijregelen van scharnieren of ladegeleiders) vallen logischerwijs niet onder de garantie

8.4. Elektrische installatie

De lichtpunten en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen en het detailplan van de elektriciteit. De inrichting voldoet aan het technische reglement AREI en de voorschriften van de stroom leverende maatschappij.

De installatie omhelst onder meer de distributieleiding en de verlichtingstoestellen voor de gemeenschappelijke delen. Lichtpunten in traphal zijn met minuterie of detector.

De individuele automatische zekeringen van private leidingen bevinden zich in het appartement. De installatie omvat geen verlichtingstoestellen in de private delen.

Bij aankoop wordt de plaats van de lichtpunten, stopcontacten en de schakelaars vooraf besproken op de werf met de coördinator. Hierin is er vrije keuze (indien technisch nog mogelijk) om af te wijken van het plan.

Elk appartement omvat:

Inkom

Geen inkomhal

1 rookmelder op batterijen aan inkomdeur in leefruimte

Keuken

1 lichtpunt aan plafond enkele richting
1 aansluiting voor elektrische kookplaat
1 stopcontact voor microgolfoven
1 stopcontact voor oven
1 stopcontact voor vaatwasmachine
1 stopcontact voor dampkap
1 stopcontact voor koelkast
4 stopcontacten

Slaapkamer(s)

1 centraal lichtpunt aan het plafond, dubbele richting
1 dubbele en twee enkele stopcontacten
1 UTP aansluiting (enkel in de hoofdslaapkamer)
1 TV/FM aansluiting (enkel in de hoofdslaapkamer)

Badkamer

1 lichtpunt centraal + 1 lichtpunt boven de wastafel enkele richting
1 dubbel dubbelpolig stopcontact

Berging

1 centraal lichtpunt enkele richting
1 aansluitpunt voor de ventilatie-unit
1 aansluitpunt voor de verwarmingsinstallatie
1 rookmelder op batterijen
1 stopcontact wasmachine
1 stopcontact droogkast
1 kunststof goot met dubbel stopcontact langs verdeelbord (proximus/ Telenet)
1 verdeelbord + zekeringen

Leefruimte

2 lichtpunten met elk 1 drukknop

1 kamerthermostaat verwarming
1 dubbele en drie enkele stopcontacten op plinthoogte
1 stopcontact radio/tv
1 stopcontact UTP
1 videofoon met deuropener

Toilet

1 lichtpunt, enkele richting

Terras

Dubbelpolige aansteking (incl. controlelamp) met 1 lichtpunt
Stopcontact waterdicht

Ondergrondse bergingen

1 lichtpunt met schakelaar
1 stopcontact

Afwijkingen op deze meetstaat gevraagd door de koper zullen verrekend worden met de bouwheer-promotor of installateur.

8.5. De individuele centrale verwarming

De installatie is strikt individueel per appartement met een wandketel op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van warm water verzorgt. De wandketel is voorzien van alle accessoires zoals thermostaat, aquastaat en alle veiligheidsvoorzieningen. Deze beantwoordt aan de Belgische normen.

De warmteregeling gebeurt automatisch door een thermostaat voorzien in de living.

De volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een temperatuur van -10°C

*living	21°C
*slaapkamers	16°C
*keuken	20°C
*badkamer	24°C

8.6. Sanitaire installatie.

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd volgens de normen van de in voege zijnde reglementering. De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC, VPE of in

WICU koper, de afvoerleidingen in kunststof.

De sanitaire toestellen zijn deze die vermeld zijn in bijlage sanitair Van Marcke
Alle apparaten zijn voorzien in witte uitvoering, van de eerste kwaliteit en van een esthetische keuze.

Badkamer

Een inloopdouche, type lage douchebak, met glaswand als afscheiding.

Inbouw lavabo in witte uitvoering, inbegrepen verchromde eengreepsmengkraan en een afsluitkraan. De lavabo is ingewerkt in een meubel met onderkast en spiegel.

WC

Een hangtoilet in wit porselein, met een doorspoelbak met spaarknop en witte zitting.
Een handwasbakje in wit porselein, inbegrepen een koudwaterkraan, verchromde afsluitkraan.

8.7. Terrassen

De terrassen zullen afgewerkt worden volgens keuze architect. Borstweringen worden uitgevoerd volgens plan.

9 OPMERKINGEN

9.1. Wijzigingen van gebruikte materialen

De promotor behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van welbepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken...

Alle materialen dienen echter van eerste keuze te blijven en te beschikken over dezelfde kenmerken om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

9.2. Lastenboek

Dit lastenboek verduidelijkt en vervolledigt de aanduidingen op de plannen, dus bij twijfel of tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit lastenboek.

9.3. Erelonen van de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van interieurwerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

9.4. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de promotor.

9.5. Plannen

De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de aannemer en de architect voor zoverre dit technisch mogelijk is.

Tijdens de werkzaamheden wordt controle der werken door de architect gewaarborgd.

9.6. Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnen indeling van de woningen, op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gevels en de dakbedekking. Deze wijzigingen dienen door de kopers bijtijds te worden aangevraagd zodat zij het vastgestelde werkschema niet verstoren.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen zal aan de bouwheer schriftelijk de opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan de vooraf overeengekomen prijs of in regie. Dergelijke wijzigingen gebeuren steeds in overleg met de architect. Alle supplementaire werken, op schriftelijk bevel van de koper uitgevoerd, worden op het debet van zijn rekening ingeschreven. Vanzelfsprekend wordt de opleveringstermijn verlengd met de termijn nodig voor de uitvoering van deze meerwerken of wijzigingen.

Ingeval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woning, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een ingrijpende verandering in de wijze van afwerken veroorzaakt, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.

De ontwikkelaar of verkoper is en blijft uitsluitend aansprakelijk inzake de naleving van

de EPB-normering indien aan de goedgekeurde bouwplannen, geen wijzigingen worden aangebracht op vraag van de kopers gedurende de bouwfase. Ingeval van wijziging aan de goedgekeurde bouwplannen gedurende de bouwfase, wordt de koper uitsluitend aansprakelijk m.b.t. EPB-normering en is de ontwikkelaar/verkoper ontslagen betreffende elke aansprakelijkheid hieromtrent.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken uit te (laten) voeren. Doet hij dit wel, dan gaat de voorlopige oplevering onmiddellijk in. De kosten van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, enz, voor het aanpassen van plannen is ten laste van de koper.

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. De verkoper houdt zich het recht voor wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen door te voeren indien dit nodig blijkt uit redenen van esthetische, technische, wettelijke of ethische of economische aard.

Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor privé-gedeelten die hij koopt. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan.

Om geldig te zijn moeten de mededelingen over de uitvoering van de werken tussen de aannemer en de koper schriftelijk worden gedaan. De aannemer kan evenwel met alle andere rechtsmiddelen het bewijs leveren van de wijzigingen gevraagd door de koper. Zij mogen geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen. De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte wijzigingen

Kopers mogen budgetten voor de afzonderlijke loten (bijvoorbeeld: keuken/ vloeren /sanitair/deuren/...) niet verschuiven.

9.7. Private aansluitingen

De private aansluitingen op de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, aardgas, TV distributie en telefoon, alsook het plaatsen en openen van de tellers op naam van de individuele kopers worden aangevraagd door de aannemer op naam van de koper en aan de koper gefactureerd.

Aansluiting op riolering is in kostprijs inbegrepen (ten laste van de verkoper).

9.8. Aansprakelijkheid

De promotor en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en (of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz...

Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

Kleine afwijkingen in min of meer – tot 1/20 – tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper, of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

9.9. Private prestaties

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief) :

- alle decoratie-en schilderwerken in de privatieve, verlichtingsarmaturen in de privatieve delen,
- de telefooninstallaties,
- de zonnewering,
- het vaststaande of niet vaststaande meubilair, (ook deze die illustratief getekend zijn op de architectuur- en of verkoopsplannen),
- de kosten en erelonen akte,
- het aandeel in de basisakte,
- BTW,
- registratierechten,
- de bouwaksen
- en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

9.10. Oplevering

Het privaatief deel zal volledig bezemschoon gereinigd worden voor oplevering, het grondig kuisen van ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken,... is ten laste van de kopers.

De werkttermijnen lopen tot de voorlopige oplevering van de privatieve delen en niet tot oplevering van de gemeenschappelijke delen.

9.11. Opmerkingen

Alle foto's en afmetingen op plannen die in dit verkoopslastenboek voorkomen, hebben geen bindende waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt als contract en in geval van tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit verkoopslastenboek op het verkoopsplan, zo ook de keukeninrichting, badkamerinrichting en ingemaakte kasten.

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en niet herzienbaar.