Commercieel lastenboek

Parc Agnes te Oordegem

Afbeelding met buitenshuis, wolk, hemel, huis

Automatisch gegenereerde beschrijving

**Bouwpartners\*:**

**Bouwheer:**

Arsène & Maurice

**Architect:**

TARCH architectenbureau bv – Thierry De Vos,

Dobbelstatiestraat 6

9850 Nevele

**Ingenieur Stabiliteit:**

LIME Engineering bvba,

Voorhavenkaai 5,

9000 Gent

**Veiligheidscoördinatie:**

Feys BVBA,

Professor Dewulfstraat 188,

8970 Poperinge

**EPB en ventilatie-verslaggeving:**

Feys BVBA,

Professor Dewulfstraat 188,

8970 Poperinge

**Verzekering:**

Arsène & Maurice heeft een ABR-polis afgesloten voor het ganse project. Evenals een 10 jarige aansprakelijkheidsverzekering wet Peeters.

Deze verzekeringen werd afgesloten bij :

Verzekeringskantoor Van Doorslaer - Snackaert/ Sint-Amandsesteenweg 199, 2880 Bornem.

Deze polis is van toepassing voor de werken tot aan de voorlopige oplevering. Na deze voorlopige oplevering sluit u best een brandverzekering af.

**Vloer- en wandtegels :** RIPA - Dendermondsesteenweg 60, 9270 Laarne

**Sanitair:**  Van Marcke

**Keuken:** Foca keukens - Oordegemdorp 2, 9340 Lede

\* Bouwpartners kunnen ten allen tijde gewijzigd worden door de bouwheer.

[***ARTIKEL 1: INRICHTEN VAN DE BOUWWERF*** 6](#_heading=h.gjdgxs)

[**1.1. Bouwplaatsinrichting** 6](#_heading=h.30j0zll)

[**1.2. Openbare nutsvoorzieningen** 6](#_heading=h.1fob9te)

[***1.2.1. Bestaande nutsleidingen*** 6](#_heading=h.3znysh7)

[***1.2.2. Tijdelijke nutsleidingen – werftellers*** 6](#_heading=h.2et92p0)

[***ARTIKEL 2: VOORAFGAANDE WERKZAAMHEDEN*** 6](#_heading=h.tyjcwt)

[**2.1. Sloop** 6](#_heading=h.3dy6vkm)

[**2.2. Plaatsbeschrijving** 6](#_heading=h.1t3h5sf)

[**2.3. Tracering** 6](#_heading=h.4d34og8)

[**2.4. Bouwplaatsinrichting** 6](#_heading=h.2s8eyo1)

[***ARTIKEL 3: GESCHIKT MAKEN VAN DE GROND*** 6](#_heading=h.17dp8vu)

[***ARTIKEL 4: GRONDWERKEN*** 6](#_heading=h.3rdcrjn)

[**4.1. Grondwerken onderbouw - algemeen** 6](#_heading=h.26in1rg)

[**4.2. Voorafgaande afgraving van het terrein: algemeen + rioleringswerken** 6](#_heading=h.lnxbz9)

[**4.3. Sleuven - algemeen** 7](#_heading=h.35nkun2)

[**4.4. Aardingslus** 7](#_heading=h.1ksv4uv)

[***ARTIKEL 5: BETON - EN FUNDERINGSWERKEN*** 7](#_heading=h.44sinio)

[***ARTIKEL 6: STAALCONSTRUCTIES*** 7](#_heading=h.2jxsxqh)

[***ARTIKEL 7: RIOLERING EN AFWATERING*** 7](#_heading=h.z337ya)

[**7.1. Algemeen** 7](#_heading=h.3j2qqm3)

[**7.2. Rioleringsleidingen en bochtstukken uit PE en PVC** 8](#_heading=h.1y810tw)

[**7.3. Regenwaterafvoeren** 8](#_heading=h.4i7ojhp)

[**7.4. Septic** 8](#_heading=h.2xcytpi)

[**7.5. Regenwaterput** 8](#_heading=h.1ci93xb)

[**7.6. Inspectieputten (indien vereist)** 8](#_heading=h.3whwml4)

[**7.7. Infiltratie/buffervoorziening** 8](#_heading=h.2bn6wsx)

[**7.8. Aansluiting op openbaar rioleringsstelsel** 8](#_heading=h.qsh70q)

[***ARTIKEL 8: METSELWERK*** 8](#_heading=h.3as4poj)

[**8.1. Dragend opgaand metselwerk** 8](#_heading=h.1pxezwc)

[**8.2. Niet dragend metselwerk** 8](#_heading=h.2p2csry)

[**8.3. Aanzet metselwerk in kimblok (ondergronds metselwerk)** 9](#_heading=h.147n2zr)

[***ARTIKEL 9: AFDICHTINGEN TEGEN OPSTIJGEND WATER EN ZAKWATER*** 9](#_heading=h.3o7alnk)

[**9.1. Vochtisolatie in spouwmuren voor afvoer van regen- en condensatiewater** 9](#_heading=h.23ckvvd)

[***ARTIKEL 10: THERMISCHE ISOLATIE*** 9](#_heading=h.ihv636)

[**10.1. Gevelisolatie** 9](#_heading=h.32hioqz)

[**10.2. Isolatie vloerplaat** 9](#_heading=h.1hmsyys)

[**10.3. Dakisolatie** 9](#_heading=h.41mghml)

[***ARTIKEL 11: GEVELAFWERKING*** 9](#_heading=h.2grqrue)

[***ARTIKEL 12: BUITENSCHRIJNWERK*** 9](#_heading=h.vx1227)

[**12.1. Ramen en deuren** 9](#_heading=h.3fwokq0)

[**12.2. Buitendeuren** 9](#_heading=h.1v1yuxt)

[***ARTIKEL 13: DAKWERKEN*** 10](#_heading=h.4f1mdlm)

[**13.1. Dakopbouw klassiek – dakdichting** 10](#_heading=h.2u6wntf)

[**13.2. ALU - dakrandprofiel** 10](#_heading=h.19c6y18)

[***ARTIKEL 14: VLOEREN*** 10](#_heading=h.3tbugp1)

[**14.1. Gewone dekvloeren – licht gewapend** 10](#_heading=h.28h4qwu)

[**14.2. Volkeramische tegel en bijhorende plinten** 10](#_heading=h.nmf14n)

[**14.3. Terrasbevloeringen** 10](#_heading=h.46r0co2)

[***ARTIKEL 16: BEPLEISTERINGEN/BINNENWANDEN*** 11](#_heading=h.2lwamvv)

[**16.1. Binnenpleisterwerken - algemeen** 11](#_heading=h.111kx3o)

[**16.2. Kalkgipsbepleistering met voorbereide gipsmortel, wanden** 11](#_heading=h.3l18frh)

[**16.3. Muurbetegeling** 11](#_heading=h.4k668n3)

[***ARTIKEL 18: BINNENSCHRIJNWERK*** 11](#_heading=h.2zbgiuw)

[**18.1. Houten binnendeuren en omlijstingen** 11](#_heading=h.1egqt2p)

[**18.2. Binnentrap** 11](#_heading=h.3ygebqi)

[***ARTIKEL 19: GLAS*** 12](#_heading=h.2dlolyb)

[***ARTIKEL 20: SCHILDERWERKEN (niet inbegrepen)*** 12](#_heading=h.sqyw64)

[***ARTIKEL 21: KEUKENS*** 12](#_heading=h.3cqmetx)

[***ARTIKEL 22: SANITAIRE INSTALLATIE*** 12](#_heading=h.1rvwp1q)

[**22.1. Doel van de aanneming** 12](#_heading=h.4bvk7pj)

[**22.2. Algemeen** 12](#_heading=h.2r0uhxc)

[**22.3. Algemene bepalingen leidingen** 13](#_heading=h.1664s55)

[**22.5. Waterdistributie** 13](#_heading=h.3q5sasy)

[***ARTIKEL 23: ELEKTRISCHE INSTALLATIE*** 14](#_heading=h.25b2l0r)

[**23.1. Doel van de aanneming** 14](#_heading=h.kgcv8k)

[***ARTIKEL 24: CENTRALE VERWARMING*** 14](#_heading=h.34g0dwd)

[**24.1. Doel van de aanneming** 14](#_heading=h.1jlao46)

[**24.2. Algemeen** 14](#_heading=h.43ky6rz)

[**24.3. Systeem van verwarming** 14](#_heading=h.2iq8gzs)

[**24.4. Vloerverwarming** 15](#_heading=h.xvir7l)

[**24.5. Regeling** 15](#_heading=h.3hv69ve)

[**24.7. Warmwaterproductie** 15](#_heading=h.1x0gk37)

[**24.8. Verwarming - warmwaterproductie – zonnepanelen (indien vereist voor EPB)** 15](#_heading=h.4h042r0)

[***ARTIKEL 26: VENTILATIE*** 15](#_heading=h.2w5ecyt)

[**26.1. Mechanische ventilatie – woningen - individueel** 15](#_heading=h.1baon6m)

[**26.2. Ventilatie** 15](#_heading=h.3vac5uf)

[***ARTIKEL 27: OPKUIS*** 15](#_heading=h.2afmg28)

[***ARTIKEL 28: BUITENAANLEG*** 16](#_heading=h.pkwqa1)

[***ARTIKEL 29: ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN*** 16](#_heading=h.39kk8xu)

[**29.1. Plannen en ontwerp** 16](#_heading=h.1opuj5n)

[**29.2. Erelonen architect en ingenieur** 16](#_heading=h.48pi1tg)

[**29.3. Nutsvoorzieningen** 16](#_heading=h.2nusc19)

[**29.4. Wijzigingen door de kopers - koperbegeleiding** 16](#_heading=h.1302m92)

[**29.5. Zettingen van het gebouw** 17](#_heading=h.2250f4o)

[**29.6. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen** 17](#_heading=h.haapch)

[**29.7. Toegang tot de werf** 17](#_heading=h.1gf8i83)

[**29.8. Verantwoordelijkheden en waarborgen** 17](#_heading=h.40ew0vw)

[**29.9. Betaling** 18](#_heading=h.2fk6b3p)

[**29.10. Oplevering** 18](#_heading=h.upglbi)

[**29.11. Besluit** 19](#_heading=h.1tuee74)

# ***ARTIKEL 1: INRICHTEN VAN DE BOUWWERF***

## **1.1. Bouwplaatsinrichting**

Het betreft het plaatsen van de werfketen, het inrichten van de werf, voorzien van een werfpaneel.

## **1.2. Openbare nutsvoorzieningen**

### ***1.2.1. Bestaande nutsleidingen***

Het betreft het opvragen van plannen bestaande nutsleidingen, hoogtepeiling rioleringen, etc…

### ***1.2.2. Tijdelijke nutsleidingen – werftellers***

De aannemer voorziet in tijdelijke werfaansluitingen elektriciteit, water, etc…

# ***ARTIKEL 2: VOORAFGAANDE WERKZAAMHEDEN***

## **2.1. Sloop**

Voor aanvang van de werken wordt het terrein bouwklaar gemaakt.

## **2.2. Plaatsbeschrijving**

Voor de aanvang der werken wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk expert van: de openbare weg, eventueel de aanpalende eigendommen, etc…

## **2.3. Tracering**

Het betreft het uitzetten van de bouwlijnen.

## **2.4. Bouwplaatsinrichting**

Het betreft het plaatsen van de werfketen, het inrichten van de werf, voorzien van een werfpaneel, plaatsen werfketens en aanvragen van tijdelijke nutsleidingen.

# ***ARTIKEL 3: GESCHIKT MAKEN VAN DE GROND***

Teneinde de werken te kunnen uitvoeren in droge grond wordt het grondwaterpeil, indien nodig, bemaald tot op de benodigde diepte en dit conform de adviezen van de ingenieur stabiliteit.

# ***ARTIKEL 4: GRONDWERKEN***

## **4.1. Grondwerken onderbouw - algemeen**

Alle werken noodzakelijk voor het verwezelijken van de bouwputten en sleuven, tot op de vereiste diepte, alsook alle wederaanvullingen.

## **4.2. Voorafgaande afgraving van het terrein: algemeen + rioleringswerken**

Het betreft de nodige uitgravingen tot realisatie van bouwputten voor fundering, riolering, etc, inclusief het verwijderen van de werf van het uitgegraven materiaal.

Het betreft de nodige uitgravingen tot realisatie van bouwputten voor eventuele ondergrondse gebruiksruimtes, rioleringselementen, zoals inspectieputten, septictanks, afbraakverzamelputten, regenwaterputten en infiltratieputten (ongeacht of deze boven of onder het freatisch oppervlak zijn gelegen).

## **4.3. Sleuven - algemeen**

Het betreft de nodige uitgravingen tot realisatie van sleuven, voor de funderingszolen (gelegen zowel onder als boven het freatisch oppervlak), inclusief het opslaan van te recupereren grond en/of het verwijderen van de werf van alle overtollige grond.

Het betreft de nodige uitgravingen tot realisatie van de sleuven voor het plaatsen van de voorziene rioleringsbuizen op funderingsniveau (gelegen zowel onder als boven het freatisch oppervlak), inclusief het ondersteunen van de buizen en de wederaanvullingen.

Uitgraven van het volume grond tot op de aanzetdiepte van de te realiseren constructie dit in overeenstemming met de recentste wetgeving. Inclusief herbruik van afgegraven grond op de werf als het afvoeren van grond conform reglementering.

## **4.4. Aardingslus**

De plaatsing van de aardingslus of aardingspennen zal geschieden volgens de geldende normen en adviezen ingenieur technieken.

# ***ARTIKEL 5: BETON - EN FUNDERINGSWERKEN***

Het type fundering dat nodig is voor de stabiliteit van de gebouwen zal worden bepaald door het ingenieursbureau stabiliteit.

De vloerplaten van de verdiepingen worden uitgevoerd in betonnen welfsels of predallen. De structuurelementen van het gebouw worden uitgevoerd in gewapend beton of in dragend snelbouw metselwerk.

Alle werken van gewapend beton worden uitgevoerd conform de plannen opgesteld door de raadgevend ingenieur stabiliteit.

Waar mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen: balken/lintelen, breedplaatvloeren/welfsels, trappen, terrassen. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen.

# ***ARTIKEL 6: STAALCONSTRUCTIES***

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren in overeenstemming met de wetgeving, voorschriften en normen ter zake.

Stalen kolommen en liggers volgens studie raadgevend ingenieur stabiliteit.

# ***ARTIKEL 7: RIOLERING EN AFWATERING***

## **7.1. Algemeen**

Het betreft alle ingegraven afvoerleidingen bestemd voor de afvoer van afvalwater en regenwater, afkomstig van leidingen, toestellen en putten. De architect stelt plannen van de riolering op en deze worden ter beschikking gesteld van de aannemer.

Materiaal: PE/PVC (ondergronds PVC, bovengronds PE).

Alle rioleringen worden uitgevoerd conform de gemeentelijke reglementeringen, hoofdstedelijke verordeningen en de reglementering van de bevoegde instanties.

## **7.2. Rioleringsleidingen en bochtstukken uit PE en PVC**

De buizen en hulpstukken zijn vervaardigd uit hard polyethyleen en/of PVC.

Toepassing: rioleringen ondergronds PE, bovengronds PVC.

## **7.3. Regenwaterafvoeren**

De regenwaterafvoeren worden aan de voorgevel uitgevoerd in PVC, PE, zink of een ander materiaal te kiezen door de architect. Regenafvoeren kunnen op het gevelvlak geplaatst worden.

## **7.4. Septic**

Het betreft het plaatsen van een septische tank(en) conform de voorschriften in de bouwvergunning (aantal/volume).

## **7.5. Regenwaterput**

Het betreft het leveren, plaatsen, aansluiten van een waterdichte regenwaterput in beton of gelijkwaardig conform de voorschriften in de omgevingsvergunning.

Opmerking: De wetgeving verplicht het hergebruik van regenwater. Om die reden worden de buitenkraantjes voor de tuin op het regenwater.

## **7.6. Inspectieputten (indien vereist)**

Het betreft inspectieputten in PVC of gelijkwaardig, te voorzien volgens vergunde plannen architect.

## **7.7. Infiltratie/buffervoorziening**

Indien verplicht worden er infiltratieputten voorzien met een aansluiting op de openbare riolering en dit volgens de geldende voorschriften mbt hemelwaterrecuperatie of volgens de voorschriften van de nodige gemeentelijke diensten.

## **7.8. Aansluiting op openbaar rioleringsstelsel**

Aansluitingen private riolering op het openbaar net conform alle voorschriften, vergunning, etc.

De aansluiting wordt uitgevoerd met hulpstukken en bochtstukken uit hetzelfde materiaal als de aan te sluiten afvoerbuis.

De aansluiting van de riolering zal gebeuren door de gemeente en zal verrekend worden volgens de mede-eigendom.

# ***ARTIKEL 8: METSELWERK***

Algemeen: Het gebouw wordt geïsoleerd en geventileerd conform de EPB regelgeving geldig in mei 2024.

Aanwending type metselwerk volgens studie ingenieur stabiliteit. Alle aan de buitenkant gebruikte materialen zijn vorstvast.

## **8.1. Dragend opgaand metselwerk**

Het metselwerk zal, naargelang het geval, uitgevoerd worden, in hetzij zware of lichte betonblokken, hetzij in baksteen, hetzij in lichte steen of silicaatsteen, hetzij in gipsblokken. En dit volgens het ontwerp van de architect en de noodzakelijkheid.

## 

## **8.2. Niet dragend metselwerk**

De niet-dragende binnenwanden worden deels uitgevoerd in gipsblokken of gelijkwaardig, volkomen vlak en klaar om droog aan elkaar gekleefd te worden en deels uit silicaatsteen of snelbouwsteen, volgens de plannen opgemaakt door de architect. Afwijkingen tijdens de bouw zijn mogelijk.

## **8.3. Aanzet metselwerk in kimblok (ondergronds metselwerk)**

Het dragend metselwerk wordt aangezet op een isolerende steen/kimblok.

Toepassing: aanzet dragende en niet dragende muren.

# ***ARTIKEL 9: AFDICHTINGEN TEGEN OPSTIJGEND WATER EN ZAKWATER***

## **9.1. Vochtisolatie in spouwmuren voor afvoer van regen- en condensatiewater**

Een vochtisolatie (PE folie) wordt aangebracht aan de basis van de gevels, overal waar de gevel wordt onderbroken en bij elke overgang naar een buitenomgeving (vb. hoger opgaande muren, dakdoorsteken van schouwen e.d.).

# ***ARTIKEL 10: THERMISCHE ISOLATIE***

## **10.1. Gevelisolatie**

De thermische isolatie van de gevels wordt verzekerd conform EPB normering.

Harde isolatieplaten(PUR, PIR). Type en dikte volgens berekening EPB en volgens keuze architect.

## **10.2. Isolatie vloerplaat**

Vloeren worden geïsoleerd met een gietisolatie of gespoten of gegoten isolatie conform de EPB normering en volgens keuze architect

## **10.3. Dakisolatie**

Het plat dak wordt geïsoleerd volgens de plannen van de architect.

# ***ARTIKEL 11: GEVELAFWERKING***

De gevelafwerking wordt bepaald in overleg tussen de bouwpromotor en de architect op basis van de stedenbouwkundige voorschriften. Over de verschillende loten worden er verschillende gevelstenen gebruikt.

De gevelstenen zullen in wildverband worden gemetst in een traditionele uitvoering met een voegdikte van ca. 12mm. De kleur van het voegwerk wordt ook bepaald door de bouwpromotor in overleg met de architect.

# ***ARTIKEL 12: BUITENSCHRIJNWERK***

## **12.1. Ramen en deuren**

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in hoogwaardige PVC of aluminium profielen. Het beslag wordt uitgevoerd in de kleur volgens keuze van de architect.

Draai-kip volgens aanduiding op de uitvoeringsplannen.

Het glas is isolerende dubbele beglazing en wordt toegepast conform de meest recente glasnorm en de voorschriften EPB regelgeving.

De architect kan beslissen in het kader van de uitvoeringsplannen en aanbestedingsdossiers om het gebruikte materiaal voor ramen en deuren te wijzigen in functie van noodzaak of visuele wenselijkheid.

## **12.2. Buitendeuren**

De buitendeuren worden uitgevoerd door de fabrikant van de ramen en voldoen aan de normen.

# ***ARTIKEL 13: DAKWERKEN***

## **13.1. Dakopbouw klassiek – dakdichting**

De platte daken hebben een klassiek opbouw

1= waterdichte afsluiting (volgens keuze architect)

2 = thermische isolatie (volgens EPB berkening –PIR of PUR)

3 = dampscherm

4 = hellingschape

## **13.2. ALU - dakrandprofiel**

De dakranden worden afgedicht met een aluminium dakrandprofiel of volgens ontwerp architect

# ***ARTIKEL 14: VLOEREN***

## **14.1. Gewone dekvloeren – licht gewapend**

Boven de folie wordt een gewapende cementgebonden dekvloer geplaatst.

Uitvoering volgens voorschriften fabrikant en conform reglementeringen.

Toepassing: vloeren alle verdiepingen

## **14.2. Volkeramische tegel en bijhorende plinten**

Vloer

De standaarduitvoering voorziet een plaatsing van een volkeramische tegel in het formaat 45x45 niet gerectificeerd met een handelswaarde van 35€/m2 (ex BTW en plaatsing) recht op recht geplaatst en standaard ingevoegd met een cementgrijze kleur. De plint is bijhorend aan de tegel of een witte MDF voorgegronde schildersplint 5 hoog met een handelswaarde van 10€/lm (ex BTW en plaatsing).

Andere afmetingen, verbanden, mozaïeken, speciale motieven, diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen of houden een wijziging van de plaatsingsprijs in.

Toepassing: living, keuken, WC, inkomhall, badkamer, berging, daghal, nachthal

Wand

We voorzien een wandtegel (25x40 tot 30x60 niet ret) op de wanden in de douche tot op plafondhoogte. Indien er ook een bad zou zijn, voorzien wij daar wandtegels tot de hoogte van 60 cm, samen met de voorkant(en/of zijkanten) van de badwand. De tegels worden recht op recht geplaatst, standaard wit of grijs ingevoegd en de hoeken voorzien met een standaard wit of grijs PVC profiel.  
Handelswaarde van 25,00€/m² (ex BTW en plaatsing)

De keuze van vloertegels en plinten geschiedt in de toonzaal van de door de bouwpromotor aangeduide leverancier.

De koper kan binnen het vooropgestelde budget volledig vrij zijn keuze bepalen en hierbij 1 type tegel voor de woning te kiezen. Indien de koper meer dan 1 type tegel wenst te laten plaatsen, dan zal een meerprijs van 10% op de leveringsprijs aangerekend worden voor het groter aantal te bestellen verliestegels. Indien u toch zou kiezen voor een andere vloertegel in de badkamer zal er geen meerprijs aangerekend worden.

## **14.3. Terrasbevloeringen**

In de aankoopprijs van de woningen zijn er geen terrassen inbegrepen.

# ***ARTIKEL 16: BEPLEISTERINGEN/BINNENWANDEN***

## **16.1. Binnenpleisterwerken - algemeen**

De post "binnenpleisterwerken" omvat alle noodzakelijke leveringen en werken voor het realiseren van de voorziene pleisterbezettingen, op binnenwanden en -plafonds, tot een afgewerkt geheel dat klaar is voor de schilder. Dit betreft een éénlaagse gipsbepleistering.

De venstertabletten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd.

## **16.2. Kalkgipsbepleistering met voorbereide gipsmortel, wanden**

Onderhavige post betreft alle binnenpleisterwerken om de verticale wandoppervlakten en/of dagkanten van ramen en deuren en plafonds, klaar voor de schilder te zetten.  
De pleisterwerken worden standaard uitgevoerd met een normale afwerkingsgraad, volgens de regels van de kunst zoals beschreven door het WTCB (Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf). Het schuren en plamuren van kleine oneffenheden, het voorbereiden voor een speciale afwerking e.d. zijn bij te werken door de schilder van de koper.

Toepassing: Alle binnenwanden uitgenomen de delen van de wanden en plafonds waar faïence of een bekledingsplaat geplaatst wordt. Met uitzondering van de gipskartonwanden indien deze van toepassing zijn.

## **16.3. Muurbetegeling**

Waar muurbetegeling is voorzien, krijgen de wanden een waterafstotende cementbezetting vooraleer de wandbetegeling geplaatst wordt. Waar geen wandbetegeling wordt voorzien, worden de muren gepleisterd.

# ***ARTIKEL 18: BINNENSCHRIJNWERK***

## **18.1. Houten binnendeuren en omlijstingen**

De binnendeuren van de woonentiteiten zijn witte standaard schilderdeuren, met een deurblad om te verven - tubespaanvulling.  
Het kassement is in MDF groen evenals de slaglat en de omlijsting. De kleur is onbehandeld – om te schilderen (niet schilderklaar). Het slot is een klavierslot met één sleutel en de scharnieren zijn in inox.

## **18.2. Binnentrap**

De trap naar de eerste verdieping is een houten trap. Standaard wordt de onderzijde van deze trap niet afgewerkt. Tegentredes voorzien.

# ***ARTIKEL 19: GLAS***

De buitenramen zijn in PVC of aluminium. De beglazing is volgens volgens EPB berekening.

Gelaagd en/of gehard indien vereist volgens glasnorm.

Er worden verdoken scharnieren voorgesteld. Op plannen van bouwaanvraag kan men zien of het draai/kip ramen zijn.

# ***ARTIKEL 20: SCHILDERWERKEN (niet inbegrepen)***

De schilderwerken zijn niet inbegrepen. (De door de koper aangestelde schilder dient nog zelf te schuren en uit te vlakken waar nodig).

# ***ARTIKEL 21: KEUKENS***

In de aankoop is de levering en plaatsing voorzien van een keuken met een handelswaarde (bruto incl.btw inclusief plaatsing) van 12.100 €. Dit is een forfaitaire stelpost voor de keukenmeubels, toestellen, accessoire en werkblad(en).

De verrekening van een definitieve keuze van de koper gebeurt bruto t.o.v. de stelpost. Bij wijze van voorbeeld: De klant krijgt van de keukenbouwer een bruto offerte voor de aankoop en plaatsing van zijn keuken op maat voor 18.000€ dan zal hij nog 8.000€ plus btw moeten opleggen op de koopsom.

De keukens zoals ingetekend op de commerciële plannen zijn illustratief en geven enkel de locatie aan van de keuken en de locatie van de voorzieningen voor elektriciteit en af- en toevoeren van die keuken.

Binnen deze zone kan de koper zelf zijn eigen keuken laten ontwerpen met zijn budget op zak.

Er wordt wel bij aankoop een voorbeeld keuken toegelicht.

Verlaagde plafonds of dampkapluifels ten behoeve van het keukenontwerp zijn in basis niet voorzien maar kunnen mits meerwerk wel worden geïntegreerd.

De keuken is te kiezen bij een door de promotor aangestelde leverancier of showroom.

# ***ARTIKEL 22: SANITAIRE INSTALLATIE***

## **22.1. Doel van de aanneming**

De aanneming heeft tot doel het leveren en plaatsen van een sanitaire installatie voor de woningen.

Elke woning beschikt over individuele water, gas- en elektriciteitstellers opgesteld in de techniekenberging.

De aansluitkosten voor deze tellers zijn niet in de prijs inbegrepen en worden nadien afgerekend met de kopers

## **22.2. Algemeen**

Alle werken hieronder opgesomd moeten worden opgevat met inbegrip van alle nodige werken, leveringen en prestaties nodig om een goed functionerend geheel te bekomen. Zij moeten voldoen aan de van toepassing zijnde wetgeving.

In de aanneming zijn alle leidingen inbegrepen alsook alle sanitaire toestellen.

De particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen zijn opgegeven. Wijzigingen aan de toestellen kunnen op voorwaarde dat dit geen enkele impact heeft op de positie van de technieken nog op de afwerking en op voorwaarde dat de toestellen worden gekozen in een showroom van een door de promotor aangestelde leverancier.

## **22.3. Algemene bepalingen leidingen**

Vooraleer de uitvoering van de werken aan te vatten zal de aannemer ter plaatse traceren.

Met inbegrip van alle ondersteuningen, ingeslepen sleuven, doorvoeren,..

**COMPONENTEN DEWELKE DIENEN TE WORDEN VOORZIEN**

***Sanitaire toestellen***

In de aankoop is de levering en plaatsing voorzien van de sanitaire toestellen voor een **handelswaarde (bruto incl.btw) van 6.050 €.**

De toestellen worden voorzien zoals voorkomend op de commerciële plannen. In basis zijn de toestellen voorzien zoals hieronder beschreven. De budgetten zijn de particuliere bruto handelswaardes (bruto aankoop materiaal excl btw) zoals deze geafficheerd zijn in de showroom van een door de promotor aangestelde leverancier of showroom. De koper kan desgewenst zelf in de showroom een andere keuzes gaan maken. In dat geval wordt er ten opzichte van het voorziene budget een bruto verrekening gemaakt naar de klant. Bij wijze van voorbeeld: De koper van krijgt een bruto offerte van de leverancier voor de levering van zijn gekozen toestellen voor 6.000€. Hij zal 1 .000 plus btw moeten opleggen op de koopsom.

OPGELET: Mogelijks worden er meerwerken aangerekend voor de plaatsing van de toestellen die niet zoals in basis voorzien zijn. Zo is bij wijze van voorbeeld de plaatsing van een inbouwkraan duurder dan de plaatsing van een opbouwkraan( zoals voorzien in basis).

## **22.5. Waterdistributie**

De waterteller wordt geplaatst in de voorziene technische ruimte. De installatiekost van de teller en de aansluitingskost zijn niet inbegrepen in de prijs.

# ***ARTIKEL 23: ELEKTRISCHE INSTALLATIE***

## **23.1. Doel van de aanneming**

Doel: leveren en plaatsen van elektrische installatie.

Grenzen: de stroomvoorziening naar de tellerverzameling gebeurt door tussenkomst van de stroomleverende maatschappij. De aansluitingskosten, evenals de kosten van levering en plaatsing van de teller-verzameling, evenals de plaatsing van de individuele meters is ten laste van de kopers.

De woning wordt individueel bediend met een teller van de maatschappij, in de woning wordt een schakelkast voorzien van de nodige zekeringen, hoofdschakelaars en verliesstroomschakelaars. Er wordt een verdeelbord voorzien in een aan te duiden ruimte.

Afdekplaten, schakelaars en stopkontakten zijn voorzien van het merk Niko of gelijkwaardig en zijn voorzien in gebroken wit.

Er worden in de woning geen armaturen voorzien.

|  | Enkele stopcontacten | Dubbele stopcontacten | Schakelaars | Lichtpunten | TV | Internet |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Wasplaats/berging | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Keuken | 1 | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Living / eetkamer | 3 | 2 | 2 | 3 | 1 | 1 |
| Inkom | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| WC | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Slaapkamer | 2 | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Badkamer | 1 | 1 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Nachthal | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Achtergevel | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Garage/carport(indien aanwezig) | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |

Er kunnen PV panelen voorzien worden na studie van het EPB. Dit wordt beslist na de volledige EPB studie.

# ***ARTIKEL 24: CENTRALE VERWARMING***

## **24.1. Doel van de aanneming**

Het leveren en plaatsen van een individuele centrale verwarmingsinstallatie en warmwaterbereiding voor de woningen op basis van het EPB-verslag.

In geval van een gasaansluiting wordt de individuele gasmeter opgesteld in het technisch lokaal. De aansluitingskosten, evenals de kosten van levering en plaatsing van meters zijn ten laste van de kopers.

## **24.2. Algemeen**

Alle werken hieronder opgesomd moeten worden opgevat met inbegrip van alle nodige werken, leveringen en prestaties nodig om een goed functionerend geheel te bekomen. Zij moeten voldoen aan de van toepassing zijnde wetgeving.

In diverse lokalen zullen volgende temperaturen aangehouden worden bij buitentemperatuur van -8°C.

* Badkamers : 22°C
* Leefruimten en keuken : 21°C
* Slaapkamers/bureel : 18°C
* Inkomhallen : 16°C

## **24.3. Systeem van verwarming**

De centrale verwarming gestookt op aardgas bestaat uit een individueel aangesloten condenserende gaswandketel met gedwongen afvoer (type HR) welke zorgt voor de voeding van de chauffage zodanig dat de temperaturen volgens art.24.02 gegarandeerd worden.

## **24.4. Vloerverwarming**

Alle ruimtes zullen voorzien worden van vloerverwarming indien gewenst.

## **24.5. Regeling**

De woonkamer en slaapkamers zijn aangesloten op twee circuits.

## **24.7. Warmwaterproductie**

Het sanitair warm water wordt geproduceerd door middel van de doorstroom gaswandketel.

De koper wordt er op gewezen dat de installatie voorziet in het aanleveren van voldoende warm water voor een klassieke spaardouche kop. Indien de koper afwijkt van de basis bij aankoop of in een latere fase toestellen aansluit met een veel groter warm water debiet dan kan de voorziene installatie mogelijks ontoereikend zijn. De bouwheer neemt hiervoor geen verantwoordelijkheid.

## **24.8. Verwarming - warmwaterproductie – zonnepanelen (indien vereist voor EPB)**

Indien de EPB regelgeving het vereist kan er afwijkend (geval per geval) een ander systeem voor warmwaterproductie, verwarming en elektriciteit voorzien worden.

# ***ARTIKEL 26: VENTILATIE***

## **26.1. Mechanische ventilatie – woningen - individueel**

Algemeen: de verluchting van de woningen wordt uitgevoerd conform de EPB reglementering en apart berekend door de verslaggever EPB.

De woningen hebben elk hun individuele verntilatiegroep die wordt geplaatst in de berging of voorziene ruimte technieken.

## **26.2. Ventilatie**

De verluchting geschiedt volgens de studie EPB.

# ***ARTIKEL 27: OPKUIS***

De woningen worden voor de voorlopige oplevering borstelschoon gemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval. De ramen krijgen een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.   
Een eindschoonmaak voor de oplevering is standaard niet inbegrepen.

Voor een forfaitair bedrag van € 600 (incl. BTW) kan de woning worden schoongemaakt door een gespecialiseerde firma.

Bij deze schoonmaak worden alle ruimtes diepgaand gereinigd, waarbij extra aandacht wordt geschonken aan:

* het verwijderen van stickerresten op vensters en raamprofielen;
* het reinigen van de vloeren en het sanitair met aangepaste producten

# ***ARTIKEL 28: BUITENAANLEG***

De aarde wordt over de percelen vlak gelegd. Tuinaanleg, tuinafsluiting, aanleg oprit/autostaanplaats zijn niet inbegrepen in de aanneming.

# ***ARTIKEL 29: ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN***

## **29.1. Plannen en ontwerp**

De commerciële plannen van de woning welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de wooneenheden, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De samenvattende maten van woning en terras in het tekstkader zijn de effectieve bruto oppervlaktes (gemeten buitenkant gevel en as van de gemene muren). De oppervlaktes vermeld in elke individuele ruimte op het plan zijn netto maten van die welbepaalde ruimte. 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 werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Er is een tolerantie van 1/20e toegelaten als bruto oppervlakteverschil tussen de plannen en de uitvoering, zonder enige schadevergoeding. Al bedroeg het verschil tussen de geplande bruto oppervlakte en de uitgevoerde bruto oppervlakte meer dan één twintigste, dan kan het nimmer dienen als voorwendsel voor een vordering tot ontbinding, maar zal dit wel leiden tot een aanpassing van de prijs volgens de regel van drie.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen of omwille van de noodzakelijke toepassing van normen (EPB, akoustiek,…) of omwille van het algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Keuzes van ontwerpwijziging door architect/stabiliteitsingenieur geven geen aanleiding tot meerwerken/meerkosten

## **29.2. Erelonen architect en ingenieur**

De erelonen van de ontwerpers, ingenieurs, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Aanpassingen aan de plannen/tekeningen door de architect op vraag van de koper, na aankoop, worden verrekend à 100€/u (excl BTW).

## **29.3. Nutsvoorzieningen**

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopsprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer voldoen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

## **29.4. Wijzigingen door de kopers - koperbegeleiding**

Het is de koper a priori niet toegelaten om veranderingen door te voeren of werken zelf uit te voeren aan de woning vòòr de voorlopige oplevering.

Indien de koper toch wijzigingen wil vòòr de oplevering dan kan dit na bespreking met de ontwikkelaar.

Verekeningen op basis van showroomtrajecten gebeuren bruto ten opzichte van de voorziene handelswaardes in dit lastenboek.

De bouwheer rekent, los van de eventuele toeslagen van leveranciers en uitvoerders, een algemene coördinatiefee van 8,5 procent op de bruto meerkost ten opzichte van de basis.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

## 

## **29.5. Zettingen van het gebouw**

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

De koper blijft beschermd tegen ontwerpfouten stabiliteit en architectuur conform de 10-jarige wettelijke aansprakelijkheid.

## **29.6. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen**

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privatieve delen of het nut ervan verbeterd zou worden, of nog, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

Indien in het lastenboek melding wordt gemaakt van de benaming “handelswaarde“ dan dient hieronder te worden verstaan: de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, B.T.W. niet inbegrepen. Vb : indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil “ handelswaarde “ zeggen: de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam vermeldt wordt, deze aanduiding is enkel informatief. Zij dient gelezen te worden als “.........of gelijkwaardig “.

Indien bouwheer en koper in onderling overleg overeenkomen dat een bepaald afwerkingsonderdeel uit de koopsom wordt gehaald en dus later NA OPLEVERING en volledig op eigen risico door de koper zal worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld de keuken) dan wordt een bedrag gelijk aan 70% van de handelswaarde in mindering gebracht van de koopsom. Bij wijze van voorbeeld: indien de koper de plaatsing van de keuken na oplevering in eigen opdracht en op eigen risico wenst uit te voeren dan wordt een bedrag van 70 procent van 10.000€, zijnde 7.000€ in mindering gebracht op de constructiewaarde exclusief btw. Dit principe geldt enkel voor de artikels waarvoor een handelswaarde is opgegeven. Voor andere posten is dit op aanvraag en mits akkoord van de ontwikkelaar.

## 

## **29.7. Toegang tot de werf**

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper en/of van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

## **29.8. Verantwoordelijkheden en waarborgen**

De werken zullen worden uitgevoerd door erkende aannemers.

Voor de werken in verband met afschutting, sanitair, verwarming, elektriciteit, afwerking en ventilatie wordt een beroep gedaan op erkende ondernemingen met een goede reputatie.

De tienjarige waarborg van de aannemer begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering van het gebouw.

Conform de geldende normen zullen bij de voorlopige oplevering specifieke waarborgattesten aan de koper worden bezorgd.

De door de installateurs op hun levering verkregen waarborgen zullen ook worden overgebracht ten gunste van de koper (bijv. fabriekswaarborg op de verwarmingsketel).

## **29.9. Betaling**

Alle betalingen gebeuren contant tenzij er een afwijkende bepaling in de overeenkomst staat.

Elke opeisbare factuur is betaalbaar op de woonplaats van de bouwpromotor. Het bedrag daarvan dat niet geregeld is op de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling worden vermeerderd met een laattijdigheidsintrest van 1% per maand.

Indien de laattijdigheid langer dan 15 dagen duurt na het versturen van een herinneringsbrief, zal de schuld daarenboven van rechtswege worden verhoogd met een forfaitaire en onveranderlijke schadevergoeding ten belope van 10% van het bedrag van de schuld met een minimum van €150,00. Het eventueel afstand doen van de betaling der intresten of schadevergoeding zoals hierboven voorzien, zal enkel mogelijk zijn mits een voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de bouwheer. Vorderingen wegens laattijdige oplevering, voor zover van toepassing, kan de koper niet in mindering brengen van de afrekening

## **29.10. Oplevering**

U zal ten gepaste tijde worden uitgenodigd door de bouwpromotor voor de voorlopige oplevering ter goedkeuring van de werken. Op dat moment, en uiteraard mits de volledige betaling is gebeurd, is het U toegestaan uw intrek te nemen in de woning. Vanaf dat ogenblik mag U op eigen initiatief werken laten uitvoeren.

De waarborgtermijn bedraagt 1 jaar en vangt aan bij de ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering of bij de stilzwijgende oplevering ( de datum waarop de woning in gebruik genomen wordt).

Van eventuele vorderingen van de koper op een vergoeding wegens laattijdige oplevering, zal melding gemaakt worden in het PV van voorlopige oplevering. In zoverre hiervan geen uitdrukkelijke melding wordt gemaakt, dan verzaakt de koper onherroepelijk aan deze vordering.

Eén jaar na de voorlopige oplevering wordt de finale oplevering stilzwijgend een feit indien er door de koper geen opmerkingen worden gemeld via een aangetekend schrijven.

## **29.11. Besluit**

Dit bestek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

|  |
| --- |
| ***Dit lastenboek is opgemaakt onder voorbehoud van alle wetsveranderingen en voorschriften aangaande de bouw alsook de stedenbouwkundige voorschriften die voortvloeien uit de toepassing van de regionale en lokale reglementeringen.*** |
|  |
| ***In het belang van de klant en met het doel de kwaliteit van onze gebouwen te verbeteren, behouden wij ons het recht voor om dit lastenboek te wijzigen.*** |
|  |

Datum ………………………te……………………………………………………………....

De koper De verkoper