**VERKOOPSLASTENBOEK**

*MET BETREKKING TOT HET BOUWEN VAN TWEE HALFOPEN WONINGEN OP WERF BEUKENLAAN TE HAM. (Lot 1 & 2)*

**PROMOTOR:** Pajero BV, Baalbergstraat 20, 3980 TESSENDERLO

[info@pajero.be](mailto:info@pajero.be) - Tel. 0496/27 25 01



**VERKOOP:** Immo Vanhees, Voogdijstraat 12, 2400 MOL

[info@vanheesimmo.be](mailto:info@vanheesimmo.be) – Tel. 014/96 09 80 / Mobiel Dino 0475/24 50 13

**ARCHITECT:** Verjans Pieter Architecten BVBA, Kerkstraat 3, bus 6, 3730 HOESELT

[info@vparchitecten.be](mailto:info@vparchitecten.be) – Tel. 089/25 30 31



**LASTENBOEK**

**0.1 INLEIDING**

Dit lastenboek verschaft u (de koper) een duidelijk overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving. De promotor verleent een team van specialisten ter zake dat instaat voor alle coördinatie en opvolging zowel vóór, tijdens als na de oplevering van de werken.

Dit lastenboek is zowel voor de koper als voor de verkoper de contractuele leidraad.  
De woningen worden afgewerkt volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit lastenboek met technische beschrijving van de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen.

Dit lastenboek vervolledigt en verduidelijkt de plannen. Indien er echter twijfel of dubbelzinnigheid zou ontstaan, dan primeren de omschrijvingen van dit lastenboek. Met het oog op een constante verbetering van onze constructies behouden we het recht om in overleg met de architect de merken en constructieve aanpassingen die in dit algemeen bestek of de opmetingsstaat voorkomen te wijzigen en ze zonder verdere kennisgeving te vervangen door andere merken van gelijkwaardige kwaliteit.

**0.2. ALGEMENE BEPALINGEN**

De promotor biedt de koper steeds een zo volledig mogelijke prijsopgave aan. De prijsopgave omvat naast de werken voorzien in het lastenboek, ook steeds een raming voor de kosten die gepaard gaan met de aankoop van de woning, zoals de notariskosten, registratierechten en BTW. Deze kosten worden niet beschreven in het lastenboek.

Alle afwerkingsmaterialen dienen door de koper gekozen te worden bij de door de promotor aangeduide leveranciers. U kan bij de materiaalkeuze steeds rekenen op de nodige begeleiding van een toonzaalverantwoordelijke.

De koper dient de keuzes van de afwerkingsmaterialen te bevestigen binnen de door de promotor vooropgestelde termijn teneinde de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn te respecteren. Afwerkingsmaterialen buiten het standaardpakket kunnen leiden tot de verlenging van de uitvoeringstermijn.

Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. De promotor heeft het recht wijzigingen aan te brengen aan de plannen die hij nuttig of noodzakelijk acht, hetzij om redenen van technische, structurele, wettelijke of esthetische aard. Zij worden ter kennis gebracht aan de koper.

De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische “ruwbouw” afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn. Afwijkingen bij de uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing.

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

-  De uitvoering geschiedt volgens de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.   
-  Het toezicht op de werken, de controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van het Bestuur, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en de verkoper.  
-  De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.   
-  De bij het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning van kracht zijnde normen met betrekking tot energieprestatieregelgeving.

De promotor wil borg staan voor de goede begeleiding van de kopers bij de keuzes of wijzigingen die zij kunnen maken voor de afwerking van hun woning.   
De promotor overloopt de gemaakte materiaalkeuzes van de koper en begeleidt de uitvoerende werken van de toekomstige woning:

-  Als aanspreekpunt verzorgt hij/zij de communicatie tussen de koper, de toonzalen/ leveranciers en de uitvoerders op de werf

-  In samenwerking met de onderaannemers overloopt hij/zij de inplanting van de technische uitrustingen zoals elektriciteit, sanitair en verwarming vast.

-  Hij/zij overloopt met de koper de verdere afwerkingskeuzes zoals keuken- en badkamermeubilair, sanitaire toestellen, vloer- en wandbekleding. De kopersbegeleider houdt alle administratie met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen bij en volgt de uitvoering van de gemaakte keuzes op.

**0.3. ALGEMEENHEDEN BOUWPLAATS**

Het effen maken van het terrein met de aanwezige grond, het wegnemen van hindernissen zoals bomen of oude gebouwen is in de prijs inbegrepen daar waar dit noodzakelijk is voor het oprichten van het gebouw.

De prijsopgave gebeurt op basis van een gebouw, waarvan de vloerpas uitgevoerd wordt conform de vergunning.

De promotor zorgt voor water en elektriciteit voor eigen gebruik tijdens de werken, alsook voor het verwijderen van alle bouwafval afkomstig van de werkzaamheden aan het in het contract vermelde gebouw.

De aansluitingen van riolering, gas, water, elektriciteit en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz. Deze kosten worden door de promotor doorgefactureerd aan de koper. Idem wat betreft de telecom- en data-aansluiting, waarbij een aansluiting kan voorzien worden op het netwerk van Proximus en Telenet.

**1. RUWBOUWWERKEN**

* 1. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE
     1. Grondwerken  
        De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg zodat de funderingen op voldoende draagkrachtige grond kunnen aangezet worden en voor de rioleringselementen een voldoende diepte en verval heeft voor een vlotte afvoer Het merendeel van de uitgegraven grond zal afgevoerd worden. Het overige deel wordt opnieuw gebruikt voor aanvullingen op eigen terrein.
     2. Fundering  
        De keuze en het type van de fundering worden bepaald aan de hand van een sondering. De funderingen bevinden zich steeds op een vorstvrije diepte. Er wordt rekening gehouden met de eventuele werking op het gebouw van de diverse lagen van de ondergrond en met het eventueel aanwezige grondwater. Afhankelijk van de bodemgesteldheid en de aard van de ondergrond wordt een aangepast type fundering voorgeschreven en toegepast. In dit geval zal het gaan om een kruipkelder op een funderingssleuf. Onder de funderingssleuven wordt een aardingslus voorzien, in overeenstemming met de richtlijnen.
     3. Riolering  
        Het rioleringsstelsel is rationeel opgevat en voldoet aan de eisen gesteld in de stedenbouwkundige vergunning. Concreet betekent dit dat er een gescheiden rioleringsstelsel voorzien wordt. Het waterafvoernet heeft een voldoende waterafvoercapaciteit en verval.   
        De normale aansluiting op het openbaar rioleringsnet - vanaf de aanwezige toezichtsputten - wordt uitgevoerd door de promotor. Hiervoor dient er wel een aparte aansluitingskost betaald te worden. De promotor zal deze kost doorfactureren aan de koper. Buiten- en binnenrioleringen worden uitgevoerd in PVC. Alle aansluitingen gebeuren rechtstreeks op de riolering.   
        Een betonnen regenwaterput van 5000 liter is voorzien net als een infiltratieput volgens voorschriften opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning. Na bepaling van het definitieve niveau van het nieuwe maaiveld, staat de koper in voor het ophogen van alle putten en het eventueel voorzien van metalen, definitieve deksels. Indien de promotor de optionele aanleg rondom de woning verzorgt zal hij ook de definitieve metalen deksel voorzien.
  2. BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE

1.2.1 Draagstructuur  
Het gebouw werd opgetrokken op traditionele wijze. De draagstructuur van het gebouw uitgevoerd door de buitenmuren en de noodzakelijke dragende binnenmuren te voorzien in snelbouw, betonnen balken, kolommen en metalen liggers, allen voorzien volgens de gegevens en plannen van het studiebureau stabiliteit.

* + 1. Tussenvloeren  
       De tussenvloeren die de verschillende verdiepingen vormen bestaan uit geprefabriceerde (holle) betonvloeren met een druklaag. De draagstructuur is bepaald door de studie van de ingenieur. Alle bouwwerken in beton en wapening ervan, voldoen aan de Belgische norm hieromtrent.
    2. Gevels

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen.  
Voor de nieuwbouw muren uit snelbouwsteen, wordt voor de thermische isolatie conform de EPB berekening een gevelafwerking voorzien.

* 1. DAKWERKEN
     1. Hellende daken  
        Dakspanten en/of gordingen in Rood Noorse Grenen of gelijkwaardig en behandeld volgens NBN 272.  
        Tussen de dakspanten wordt isolatie voorzien. Aan de onderzijde, aan de warme zijde van de isolatie, zal een dampscherm geplaatst worden.  
        Op de kepers wordt een gewapende en microgeperforeerde dampdoorlatende folie als onderdak geplaatst met voldoende overlapping en aangesloten op de hanggoot. Dit onderdak wordt met tengellatten evenwijdig met de kepers vastgezet. De gekozen pannen worden geplaatst op panlatten. Alle pannen en hulpstukken zijn van hetzelfde merk en type naar keuze van de leidinggevend architect.
     2. Platte daken

De platte daken worden van voldoende helling voorzien voor het aflopen van het water. Bovenop deze helling wordt een dampscherm voorzien waarop de isolatie en vervolgens de dakdichting wordt geplaatst. De dakdichting wordt uitgevoerd in roofingmet een technische goedkeuring en een 10-jarige waarborg

Alle dakranden worden uitgevoerd in zwart aluminium, kleur is conform de ramen.

* + 1. Regenwaterafvoeren en hanggoten  
       De ronde regenwaterafvoeren en halfronde hanggoten worden in zink voorzien.
  1. ISOLATIE
     1. Thermisch  
        Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de EPB-studie met als doel een BEN woning te creëren. BEN wilt zeggen “bijna-energie-neutraal” waarbij een E-peil lager of gelijk aan 30 en een S-peil van max. 28. In deze woningen realiseren wij een **E-Peil van onder de E10, waardoor u de volgende 5 jaar volledig bent vrijgesteld van onroerende voorheffing.**
     2. Akoestisch  
        De wanden tussen de woningen worden vanaf de fundering volledig ontkoppeld en opgetrokken in snelbouw met akoestische strips of betonblokken. Tussenin wordt akoestische isolatie voorzien.
  2. BUITENSCHRIJNWERK
     1. Ramen en deuren  
        Alle ramen en deuren worden uitgevoerd in thermisch onderbroken PVC-profielen. De opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders d.m.v. rondlopende dichtingsstrips, **alle ramen zijn ook voorzien met ‘verdoken’ scharnieren**. Het type buitenschrijnwerk, kleurkeuze en raamverdelingen wordt bepaald door de leidinggevend architect en is in de sfeer van de 3D beelden.  
        De ramen worden geplaatst met aangeduwde compriband, om een goede dichting te garanderen.

De garagepoort (rechtse woning) word voorzien in zwart/antraciet aluminium, de voordeur word voorzien in hardhout afromosia (linkse woning) en in Aluplast (rechtse woning).

* + 1. Glas

Alle beglazingen zijn uit te voeren in isolerend glas met een U-waarde van minimum 1.0 W/m2K. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen en aangepast worden naar de glasoppervlakten. Veiligheidsbeglazing wordt aangebracht conform de glasnorm NBN S23-002.

* + 1. Dorpels

Alle ramen en deuren hebben dorpels die voorzien zijn van de nodige opstanden en gleuven volgens detailtekeningen van de leverancier.

De raam- en deurdorpels van zowel gelijkvloers als verdiepingen zijn van blauwe steen.

* + 1. Luikjes

Alle luikjes zoals voorzien op het plan worden voorzien in hardhout Afromosia (of gelijkwaardig).

1. **AFWERKINGEN** 
   1. VLOER-, WAND- en PLAFONDAFWERKING

2.1.1 VLOERAFWERKING

Op de draagstructuur wordt eerst isolatie voorzien. Op het gelijkvloers wordt een thermische isolatie voorzien en op de verdieping een uitvulisolatie. Daarboven wordt een gewapende chape voorzien met een dikte aangepast naargelang de te plaatsen vloerbekleding.

Op het gelijkvloers (incl. garage LOT 2) & de badkamer (verdiep) van de woning zijn vloertegels met bijhorende plinten voorzien. De particuliere handelswaarde van de tegels is 38,72 euro/m2, BTW incl. Deze van de plinten 11,20 euro/lm incl. BTW.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van de woning voor een formaat van 60x60cm recht geplaatst. Voor kleinere en/of grotere formatien en gerectifieerde tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Een eventuele meerwaarde wordt rechtstreeks geregeld tussen leverancier & koper of tussen projectontwikkelaar & koper, dit hangt af van de leverancier. Deze keuze hangt af van de promotor, Pajero BV.

De vloeren worden in standaard grijs gevoegd, net zoals de verticale voegen en de bovenzijde van de plinten. De aansluiting tussen de vloer en de zwevende geplaatste plinten wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg.

In de slaapkamers & gang op het verdiep is een V-groef laminaat voorzien met een aankoopwaarde van 45,48 EUR/m² incl. BTW & geplaatst. Voor de bijhorende plinten is een budget van 16,74 EUR/LM incl. BTW voorzien. Deze prijzen zijn incl. plaatsing.

Indien gewenst kan er eventueel een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl of anderen. Parketvloeren kan, door zijn hoge vochtgevoeligheid, echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contracturele uitvoeringstermijn.

Tussen twee lokalen met verschillende vloerafwerkingen wordt in de deuropening een profiel onder de deur ingewerkt.

Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staat de promotor en architect nooit in voor eventuele scheurvorming in de vloer.

De afwerking van de zoldervloer is niet voorzien. Dit kan als optie mee aangeboden worden door de promotor.

2.1.2 WANDTEGELS

Er is max. 10m² wandtegels voorzien met een handelswaarde van 38,72 EUR/m2 incl. BTW en worden wit of grijs ingevoegd.

De plaatsing is inbegrepen voor zover het gekozen formaat tussen de 30/60cm en 60/60cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten en gerectificeerde tegels is er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd.   
Andere wandafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen.

2.1.3 PLEISTERWERKEN

Alle binnenmuren in metselwerk worden uitgevoerd in pleisterwerk. Het gips wordt machinaal of manueel in één laag aangebracht en onmiddellijk daarna met de regel uitgestreken, nadien genivelleerd en gladgemaakt. Alle buitenhoeken zijn voorzien van ingewerkte hoekprofielen.

Alle plafonds worden afgewerkt met dezelfde materialen en werkwijze als de muren.

De afwerkingsgraad van het pleisterwerk is “normaal” volgens TV 199 van het WTCB. Kleine herstellingen en/of voorbereidingen en het plaatsen van een grondlaag dienen dus nog te worden uitgevoerd door de koper. Barsten en/of haarscheurtjes in het pleisterwerk zijn normale verschijnselen en zijn te wijten aan de zetting van het gebouw en/of droging.

De kwaliteit van het bezetwerk beantwoordt volledig aan de voorschriften voorgeschreven door het WTCB.

Op de zolderverdieping worden enkel de buitenmuren gepleisterd, het hellend dakvlak wordt niet afgewerkt maar kan als optie mee aangeboden worden.

2.1.4 VENSTERTABLETTEN

Alle ramen op hoogte worden voorzien van venstertabletten.

De voorziene aankoopwaarde van de venstertabletten bedraagt € 151,25/m² incl. BTW. Deze zijn te kiezen uit het aanbod van de leverancier, aangeduid door Pajero BV.

2.1.5 BINNENTRAP

Er wordt standaard een houten trap voorzien van het gelijkvloers naar de verdieping EN van de verdieping naar de zolderverdieping. De ondertrap wordt in multiplex (of gelijkaardig) voorzien en afgewerkt met een toplaag in eik (of gelijkaardig).

* 1. BINNENSCHRIJNWERK
     1. BINNENDEUREN  
        De binnendeuren kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De binnendeuren die in het basisbestek zijn voorzien, zijn vlakke schilderdeuren met een dikte van 40mm,omlijsting in MDF om te schilderen met een standaard deurbeslag in inox. De deuren worden geplaatst met een opening onderaan het deurblad teneinde een goede ventilatie te verwezenlijken. Het budget omvat de deur, de deuromlijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing. Aantal binnendeuren volgens het basisplan.

Alle beslagen op de binnendeuren zijn voorzien. De voorziene aankoopwaarde van een deur is 343,64 euro inclusief beslag, incl. BTW.

* 1. KEUKENINRICHTING

Een keuken in hoogstaande kwaliteit wordt voorzien. De keukenkasten en toestellen kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De particuliere handelswaarde van de keuken, inclusief plaatsing is 20.071,99 EUR incl. BTW (lot 1, links) & 19.847,45 EUR incl. BTW (lot 2, rechts). Voor de basisaansluitingen in de keuken zie artikels 3.10 SANITAIR en 3.11 ELEKTRICITEIT. Tekeningen en commerciële plannen zijn figuratief.

* 1. SANITAIRE INSTALLATIE

2.4.1 SANITAIRE INSTALLATIE

Alle sanitaire leidingen bestaan uit kunststofbuizen (buis-in-buis systeem). De vereiste collectoren, conform de basisuitvoering, zijn voorzien. Alle afvoerleidingen bestaan uit PVC en worden aangesloten op de aanwezige rioleringsleidingen

Gelijkvloers toilet:

* Toilet: aanvoer koud water; afvoer
* Handwasbakje: Aanvoer koud water; afvoer

Berging:

* Wasmachine: Aanvoer koud water; afvoer
* Uitgietbak: aanvoer koud/warm water; afvoer

Keuken:

* Spoeltafel: Aanvoer koud/warm water; afvoer
* Vaatwasmachine: Aanvoer koud water; afvoer

Badkamer:

* Bad: Aanvoer koud/ warm water; afvoer
* Douche: Aanvoer koud/ warm water; afvoer
* Dubbele en/of enkele wastafel: Aanvoer koud/warm water; afvoer

Toilet:

* Aanvoer koud water; afvoer

Tuin:

* 1 Vorstvrije buitenkraan: Aanvoer koud water

Garage:

* Aanvoer koud water

2.4.2 SANITAIRE INSTALLATIE ALGEMEEN

De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief. Voor het sanitaire meubel in de badkamer & de overige sanitaire toestellen, kraanwerk & toebehoren is een handelswaarde van 5.992,21 EUR incl. BTW voorzien.

* 1. VERWARMING/WARM WATER

**De centrale verwarming en warmwaterbereiding is voorzien met een warmtepomp met ingebouwde boiler van 190L met weersafhankelijke regelaar & thermostaat.**

Deze word voorzien in de berging. Er wordt vloerverwarming voorzien in alle ruimtes met uitzondering van de garage (lot 2), berging, slaapkamers & zolder, zodat volgende temperaturen kunnen bekomen worden bij een buitentemperatuur van -10°C:

* Woonkamer en keuken: 22°C
* Badkamer: 24°C

De installatie wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat, geplaatst in de leefruimte.

* 1. VENTILATIE

Ventilatie gebeurt middels een balansventilatie-systeem D met warmterecuperatie, waarbij zowel aanvoer als afvoer van lucht mechanisch gebeurt. Hierbij worden de luchtstromen gekruist in een luchtfilter die de warmte overdraagt van de warme afvoerlucht naar de koude aanvoerlucht. Het is zo opgevat dat verse lucht mechanisch wordt toegevoerd in de leefruimtes en slaapkamers via het plafond. De “vervuilde” lucht wordt afgezogen in keuken, berging, toilet en badkamer. De luchtdoorstroming zorgt aldus voor de ventilatie van de volledige woning.

Dampkappen dienen van het recirculatietype en droogkasten van het condenserende type te zijn.

* 1. ELEKTRICITEIT

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens aanduiding op het elektrisch detailplan, opgemaakt door de architect in samenspraak met de elektrisch installateur. Elke woning beschikt over een elektriciteitsmeter voorzien volgens aanduiding op het plan. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand besproken worden met de installateur en uitgevoerd afhankelijk van de keuze van de koper. Een mogelijke verrekening is ten koste van de koper.

De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij.

De voedingskabel van het net tot aan de teller en de aansluitkosten worden voorzien en betaald door de promotor aan de leverancier en nadien door gefactureerd aan de koper.

De schakelaar met de hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast. Het verdeelbord met automatische zekeringen en differentieelschakelaars bevindt zich in dezelfde ruimte als de meterkast of een door de leidinggevend architect aangegeven plaats .

De afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof en wit van kleur. De installatie bevat geen armaturen.

Volgende posten kunnen in optie aangeboden worden: de lichtarmaturen, het boren van spotgaten en eventuele voorzieningen voor een laagspanningsnet. Teneinde problemen met de keuring te voorkomen is het de koper niet toegestaan tijdens de bouw van zijn of haar woning zelf aanpassingen te doen aan de elektrische installatie. De installatie is logisch en comfortabel en wordt besproken met de verantwoordelijke elektricien. Er worden twee rookmelders voorzien van het niet-ioniserende type (1 melder in de berging en 1 melder in de nachthal).

De elektrische punten/uitrusting word als volgt standaard voorzien in elk huis. Uiteraard kan deze installatie uitgebreid worden.

1. INKOMHAL

1 wandverlichtingspunt buiten met schakelaar 2P (A1)

1 plafondverlichtingspunten met 2 schakelaars (A2)

1 aansluitingspunt bel + Niko beldrukknop

1 autonome rookmelder (lithiumbatterij 10 jaar)

1. TOILET GELIJKVLOERS

1 plafondverlichtingspunt met schakelaar (A3)

1. ZITRUIMTE

1 plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars (A4)

1 enkelvoudig stopkontakt

2 dubbelvoudig stopkontakt

1 stopkontakt TV/data-combinatie

1 aansluitingspunt thermostaat

1. EETRUIMTE

1 plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars (A5)

1 enkelvoudig stopkontakt

1. KEUKEN

1 plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars (A6)

2 dubbelvoudig stopkontakt

1 enkelvoudig stopkontakt koelkast

1 enkelvoudig stopkontakt dampkap

1 enkelvoudig stopkontakt combi-oven op aparte voedingslijn

1. enkelvoudig stopkontakt vaatwas op aparte voedingslijn

1 enkelvoudig stopkontakt kookvuur op aparte voedingslijn

1. BERGING

1 plafondverlichtingspunten met schakelaar (A7)

1 enkelvoudig stopkontakt

1 dubbelvoudig stopkontakt (aan zekeringsbord)

1 enkelvoudig stopkontakt wasmachine op aparte voedingslijn

1 enkelvoudig stopkontakt droogkast op aparte voedingslijn

1 enkelvoudig stopkontakt RWA op aparte voedingslijn

1. autonome rookmelder (lithiumbatterij 10 jaar)
2. GARAGE *(enkel van toepassing voor de rechtse woning)*

2 plafondverlichtingspunt voor sensorarmatuur (A8 / A9)

2 enkelvoudig stopkontakt HWD (1x t.b.v. poort)

1. meter Wachtbuis 75mm met boring tbv toekomstig autolaadpunt
2. CARPORT *(enkel van toepassing voor de linkse woning)*

1 plafondverlichtingspunt voor sensorarmatuur (A9)

1 enkelvoudig stopkontakt

1. meter Wachtbuis 75mm met boring tbv toekomstig autolaadpunt
2. TERRAS/TUIN

1 wandverlichtingspunt buiten met schakelaar 2P (A8)

1 enkelvoudig stopkontakt HWD inbouw

1 voedingspunt tuinverlichting (25m EXVB5G2,5)

1 voedingspunt warmtepomp (buitenunit) op aparte voedingslijn

1. TRAP & NACHTHAL (verdieping 1)

1 wand- en plafondverlichtingspunt met 3 schakelaars (B1)

1 enkelvoudig stopkontakt

1 aansluitingspunt bel + Friedland Dingdong

1 autonome rookmelder (lithiumbatterij 10 jaar)

1. TOILET VERDIEPING

1 plafondverlichtingspunt met schakelaar (B2)

1. SLAAPKAMER 1

1 plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars (B3)

2 enkelvoudig stopkontakt

1 dubbelvoudig stopkontakt

1 stopkontakt TV/data-combinatie

1. SLAAPKAMER 2

1 plafondverlichtingspunten met schakelaar (B4)

2 enkelvoudig stopkontakt

1 dubbelvoudig stopkontakt

1. SLAAPKAMER 3

1 plafondverlichtingspunten met schakelaar (B5)

2 enkelvoudig stopkontakt

1 dubbelvoudig stopkontakt

1. BADKAMER

1 wand- of plafondverlichtingspunt met schakelaar 2P (C1)

1 voedingspunt badmeubel

1 dubbelvoudig stopkontakt

1. TRAP & NACHTHAL (verdieping 2)

1 wand- of plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars (D1)

1. ZOLDER

1 plafondverlichtingspunt met controleschakelaar (D2)

1 enkelvoudig stopkontakt

1 dubbelvoudig stopkontakt

1 enkelvoudig stopkontakt ventilatie op aparte voedingslijn

1 voedingspunt data/tel voorzien van bekabeling UTP cat.6

1 voedingspunt warmtepomp (binnenunit) op aparte voedingslijn

1 voedings- en datapunt PV-installatie op aparte voedingslijn

1 voedingspunt thermostaat/buitenvoeler

1 autonome rookmelder (lithiumbatterij 10 jaar)

1. ALGEMEEN

Plaatsen van zekeringsbord Vega D (4R -96M - volle deur)

Plaatsen van meterbord met scheiderschakelaar

Plaatsen van bijkomende equipotentiale verbindingen

Plaatsen van schakelmateriaal inbouw Niko

Plaatsen van schakelmateriaal HWD in- of opbouw Niko

Verslag en keuring van de elektrische installatie

Verlichtingsarmaturen zijn niet inclusief.

Spotboringen zijn niet inclusief.

HERNIEUWBARE ENERGIE / ZONNEPANELEN

**Er is voor 5.280 Wp aan zonnepanelen voorzien met een omvormer van 5 kW.** Aantal panelen is afhankelijk van het vermogen (momenteel 12 panelen voorzien). Dit aantal komt voort uit EPB berekening en is nodig om een BEN woning (Epeil gelijk of lager dan 30) te realiseren. **In deze woningen realiseren wij een E-Peil van onder de E10, waardoor u de volgende 5 jaar volledig bent vrijgesteld van onroerende voorheffing.**

NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, tv-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. De kosten voor de indienststelling en plaatsing van de meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

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.

De bouwpromotor ontwikkelaar zal deze kosten in een afzonderlijke factuur aanrekenen aan de koper na voorleggen van de ontvangen facturen.

1. **BUITENAANLEG & CARPORT** 
   1. CARPORT (LOT 1)

De woning (LOT 1) is voorzien van een carport in de zijtuinstrook.

Deze wordt aan één zijde tegen de woning bevestigd, aan de andere zijde zijn er twee stalen kolommen (zwart gelakt) voorzien.

Het dak is opgebouwd uit een houten of metalen structuur, van afschot voorzien, met dampscherm, isolatie en een dakdichting uit roofing (of gelijkaardig). De dakrand is net als de bekleding van de zichtzijdes voorzien in zwart aluminium.

* 1. BUITENAANLEG

Het terras zal mee voorzien worden in een keramische tegel 60x60cm. Deze word verlijmd op een koffer met chape. Handelswaarde voor deze tegel is 42,35 EUR/m² incl. BTW.

1. **ALGEMENE BEMERKINGEN**
   1. AANVULLENDE UITVOERINGSBESCHRIJVING

Dit algemeen bestek dient als basis voor verdere bespreking en kan nog aangepast worden. Enkel de posten beschreven in dit lastenboek zijn voorzien in de prijsberekening. Eventuele afwijkingen van de beschrijvingen vermeld in dit lastenboek zijn enkel van toepassing indien ze in een contractbijlage worden vermeld en verrekend. Gedurende  
de technische vergaderingen worden materiaalkeuzes gemaakt en worden de uitvoeringsfiches ingevuld en aangevuld met de nodige details. De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen. Alle informatie dient via de promotor of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen.

Het postinterventiedossier van de veiligheidscoördinator en het EPB dossier worden binnen de 6 maanden na voorlopige oplevering afgeleverd. Dit dient door de koper te worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van het gebouw.

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB verslaggever, welke aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor de opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

* 1. PLANNEN

De plannen van de woning die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein door de landmeter-expert. De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opgemaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen. De realiteit kan lichtjes afwijken van de 3D’s en/of renders.

De bruto verkoopbare oppervlakte van een appartement of woning betreft de oppervlakte van elke woonverdieping gemeten langs de buitenomtrek van de buitenwanden (gevel) enerzijds en tot het hart van de woningscheidende wanden anderzijds en met een vrije hoogte ≥ 180 cm. De bruto verkoopbare oppervlakte bevat ook de oppervlakte ingenomen door binnenwanden, leiding- en verluchtingskokers, bergingen en circulatieruimte.

* 1. MATERIALEN EN HANDELSWAARDES

De promotor is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleuren, alsmede de eventuele aanpassingen aan de draagstructuur ingevolge de stabiliteitsstudie.

Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in kleur, textuur of structuren en/of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

De promotor behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minderwaarde hebben t.o.v. het oorspronkelijk voorziene. Dit is van toepassing wanneer de beschreven materialen niet tijdig beschikbaar zouden zijn door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, ...), bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijziging de private/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren.

In onderhavig verkooplastenboek wordt de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, inclusief 21% BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden inbegrepen, tenzij expliciet vermeld.

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft. De technische en eventuele financiële impact van deze wijzigingen dient binnen de uitvoeringsplanning afgerond te worden. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost zal aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking en/of meerwerken kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen, zijn niet mogelijk. Alle meerwerken en wijzigingen worden slechts uitgevoerd mits voorafgaande en tijdige goedkeuring door de koper.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer en deze staat dit toe, dan zal de koper geen budget kunnen recupereren, of dit moet toegestaan worden door de promotor.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk. 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 koper over de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. Wijzigingen aan dragende wanden en wanden van de technische schachten zijn niet mogelijk.  
In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning aan hem verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

De promotor stelt een begeleider aan die alle besprekingen met de koper uitvoert. De begeleider houdt alle administratie bij met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen en volgt de uitvoering op van de gemaakte keuzes. Wanneer wijzigingen en/of keuzes voor een 3e keer dienen te herzien, kan een forfaitaire vergoeding van 345 EUR incl. BTW aangerekend worden. Dit bedrag dekt het extra uurloon en de administratieve kosten om deze wijzigingen te verwerken.

Facturen van meerprijzen zijn 50% betaalbaar binnen 7 dagen factuurdatum die volgt op de bestelling, waarvan het saldo betaalbaar is bij afwerking.

De koper dient zich te schikken naar de algemene planning der werken om deze besprekingen te voeren. Alle eventuele wijzigingen dienen met de bouwheer of zijn afgevaardigde besproken te worden. Alle documenten dienen voor uitvoering ondertekend te worden, evenals eventuele min- of meerwerken.

De nutskosten mogen niet verrekend worden in het totaal van de min –en meerwerken van de materiaalkeuze en worden apart aangerekend in een slotfactuur.

* 1. BIJKOMENE OPMERKINGEN

In geval van tegenspraak tussen de verschillende documenten, heeft het lastenboek steeds voorrang. De plannen zijn opgemaakt door de architect en eventuele raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning en de opmaak van het uitvoeringsdossier. De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische “ruwbouw” afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn. Minimale afwijkingen bij de uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing.

Het is in uw eigen belang dat u de materiaalkeuzes binnen de gestelde termijn bevestigt opdat wij de uitvoeringstermijn kunnen respecteren en tijdig kunnen opleveren.

Eventuele aanduidingen en/of omschrijvingen van meubilair en materialen op de plannen zijn louter ter informatie teneinde een beeld te geven van de mogelijke inrichting en afwerking. De meubels zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van één der merken die in dit bestek ten titel van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementeringen en andere verplichte voorschriften.

Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (inplanting radiatoren, muren van technische kokers,...), behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder voorafgaandelijk bericht, deze wijzigingen door te voeren.

Het is de koper niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering van de wooneenheid zelf of op eigen initiatief (door vb. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren. Om veiligheidsredenen is het verboden de werf te betreden zonder begeleiding van de koper begeleider of de promotor. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering plaatsvinden op eigen risico, waarbij de koper geen verhaal kan uitoefenen tegen de verkoper/bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

* 1. EERSTE OPKUIS

De woning wordt voor voorlopige oplevering borstelschoon gemaakt. Dit betekent dat ook al het puin en bouwafval wordt verwijderd. De ramen krijgen een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

Opgemaakt te................................................................................... op....../....../....../

“gelezen en goedgekeurd”

Voor akkoord, Voor akkoord,

**DE KOPER DE VERKOPER**