

# Lebbeke Baasrodestraat

Lastenboek halfopen woning



Immocenter Van Goethem NV  
Knaptandstraat 4 – Sint-Niklaas

# **1 ALGEMEEN**

## **1.1 Voorstelling project**

Is een nieuwbouwproject gelegen op de locatie Baasrodestraat te Lebbeke.

Het gebouw heeft 3 bouwlagen en heeft volgende indeling:

- Gelijkvloers:                                      ingang, toilet, berging/wasplaats, thuiswerk bureel, open keuken met eethoek en zithoek.
- verdieping:                                      3 slaapkamers, nachthall, badkamer en apart toilet
- zolder:    toegankelijk door middel van vaste trap.

## **1.2 Betrokken partijen**

<u>Bouwheer</u> :	Immocenter Van Goethem nv Knaptrandstraat 4 – 9100 Sint-Niklaas Tel : 03 776 77 02
<u>Architect</u> :	Architectenbureau bv Guido Vonck Houten Schoen 96 B 002 – 9100 Sint-Niklaas
<u>Stabiliteitsingenieur</u> :	Van Ransbeeck bv Achiel Cleyhenslaan 148-150 – 3140 Keerbergen
<u>Veiligheids-en gezondheidscoördinatie</u> :	AVG Consulting bv Biezestraat 68 - 9220 Hamme
<u>EPB- verslaggever</u> :	AVG Consulting bv Biezestraat 68 - 9220 Hamme

### **1.3 Bouwvergunning – nutsvoorzieningen – notariskosten**

#### **Niet inbegrepen in de verkoopprijs:**

- Aansluiting van nutsvoorzieningen: riolering, gas, elektriciteit, water, tv en internet
- de kosten voor het ereloon van de notaris
- de kosten voor het verlijden van de verkoopakte
- het aandeel van de koper in de kosten voor het opmaken van de verkavelingsakte en de bijhorende documenten
- de BTW op het aandeel constructies
- de registratierechten op het aandeel grond
- behang- en schilderwerken
- verlichtingsarmaturen
- leveren & plaatsen Carport

#### **Inbegrepen in de verkoopprijs**

- de blowdoortest (+/- 6 maanden na akte)
- het ereloon van de EPB- en ventilatieverslaggever
- het ereloon van de architect
- het ereloon van de veiligheidscoördinator
- betonstudies
- ABR polis

### **1.4 Afmetingen en andere vermeldingen op de plannen**

De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect en raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning en opmaak van het uitvoeringsdossier. De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische ruwbouw afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die onder andere gezien mogelijke afwijkingen in de omliggende bestaande constructies en de nodige aanpassingen niet exact gegarandeerd zijn. Verschillen bij de uitvoering van de werken blijven dus mogelijk en zijn – voor zover ze binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen – ten voordele of ten nadele van de koper zonder enige prijsaanpassing.

Eventuele aanduiding van kasten, meubilair, ... op de plannen zijn louter ter informatie ten einde een beeld te geven over de 'mogelijke' inrichting. Ze zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen, tenzij anders bepaald en beschreven verder in het lastenboek (bv. voor de keuken cfr. Keukenplan, badkamer cfr. Badkamerplan).

Gezien zettingen in muren en beton kunnen ontstaan tot 7 jaar na constructie is de aannemer niet aansprakelijk hiervoor.

## **2 BOUW**

### **2.1 Algemeen**

#### **2.1.1 Aanneming**

De werken worden uitgevoerd door verschillende aannemers.

Er wordt door de architect en door de bouwheer op toegezien dat er uitsluitend beroep wordt gedaan op kwalitatieve aannemers met goede reputatie.

#### **2.1.2 Materialen**

De gebruikte materialen voor de bouw zijn van hoogwaardige kwaliteit en garanderen de stevigheid, de duurzaamheid en het esthetische aspect van het geheel. De gebruikte materialen, de isolatie, dichtingen en dakbekleding voor de gevels zijn technisch goedgekeurd en hebben hun duurzaamheid al bewezen. ImmoCenter Van Goethem behoudt zich steeds het recht voor om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar ImmoCenter Van Goethem en/of haar adviseurs het nodig en/of nuttig achten. Dit betreft zowel de materialen als de in uitvoering gebrachte werken voor zover de kwaliteit van deze materialen en werken niet lager zijn dan voorzien en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

### **2.2 Inplanting**

Het project is gelegen op de Baasrodestraat te Lebbeke.

Het project bestaat uit 2 eengezinswoningen, gesloten & halfopen bebouwing.

De inplanting van het gebouw zal geschieden volgens de richtlijnen uit de uitvoeringsplannen van de architect en de landmeter.

### **2.3 Grondwerken**

De grondwerken worden uitgevoerd met in acht name van de niveaus van de aanpalende panden en de plannen opgemaakt door het architectenbureau. De grondwerken omvatten de uitgravingen en de wederaanvulling van de grond.

De uitgravingen geschieden volgens de funderingsplannen van de ingenieur. Zij worden uitgevoerd zodat de funderingen en structurele elementen kunnen geplaatst worden.

Na wederaanvulling wordt de overtollige grond afgevoerd conform de geldende reglementering.

## **2.4 Funderingen**

### **2.4.1 Delfwerken**

De aannemer zorgt voor het afsteken van de graszoden over de volledige bouwoppervlakte. De algemene vloerplaat zal worden uitgevoerd volgens studie ingenieur.

### **2.4.2 Aardingselektrode**

Volgens het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties wordt op de bodem van de algemene vloerplaat van de buitenmuren een aardingselektrode geplaatst van 35 mm<sup>2</sup> doorsnede. Deze aardingselektrode is een geleider uit één stuk. Het begin en het einde ervan komen samen op de plaats waar later de elektriciteitsteller zal geplaatst worden.

### **2.4.3 Gewapende funderingsbalken**

Gewapende funderingsbalken volgens studie ingenieur.

### **2.4.4 Plastiekfolie**

Als vochtisolatie wordt er over de volledige oppervlakte van het gebouw, onder de vloerplaat een pvc-folie geplaatst met een dikte van 0,2 mm

### **2.4.5 Gewapende vloerplaat**

Boven de plastiekfolie, wordt steunend op de gewapende funderingsbalken een betonplaat gegoten met een dikte in beton volgens studie ingenieur. De onder en boven wapening binnenin deze betonplaat is volgens studie ingenieur.

## **2.5 Riolering**

### **2.5.1 Rioleringsbuizen**

Deze leidingen zijn Benor-gekeurde buizen en worden geplaatst volgens de aanduidingen op het rioleringsplan. Ze worden in helling geplaatst naar de daartoe voorziene putten en er wordt op gelet dat alkaliën en fecaliën gescheiden blijven. Deze buizen hebben een diameter van 110 mm.

### **2.5.2 Nutsvoorzieningen**

De nodige doorvoerbuizen en energiebocht worden geplaatst om later de leidingen van water, elektriciteit, telefoon, tv- distributie te kunnen binnenbrengen. Deze pvc buizen zijn voorzien vanaf de energiebocht tot aan de rooilijn.

### **2.5.3 Septietank en regenput**

De septische put voor 5 personen en de regenwaterput volgens voorschriften gemeente, worden geplaatst volgens de aanduiding op de plannen.

Het regenwater wordt gerecupereerd doormiddel van een elektrische pomp.

### **2.5.4 Dubbele inspectieput PVC 30/30**

De toezichtputjes worden uitgevoerd in geprefabriceerde kunststofelementen.

Ze zijn reukvrij uit te voeren.

### **2.5.5 Inspectieput PVC 30/30**

De toezichtputjes worden uitgevoerd in geprefabriceerde kunststofelementen.

### **2.5.6 Infiltratiebekken**

Volgens gemeentelijke voorschriften.

## **2.6 Metselwerken en gevelbekleding**

### **2.6.1 Vochtisolatie in muren**

Om opstijgend vocht tegen te gaan wordt in het baksteenmetselwerk een zwarte polyethyleenfolie ingemetseld. Deze vochtisolerende laag wordt geplaatst op alle funderingsmuren, zowel binnen- als buitenmuren. In de spouwmuren wordt deze isolerende folie in z- vorm ingemetseld om zijdelingse waterindringing tegen te gaan.

### **2.6.2 Gevelmetselwerk**

Het buitenspouwblad van de samengestelde muur wordt opgetrokken in paramentsteen.

Als verankering van het buitenspouwblad met het binnenspouwblad van de samengestelde muren, worden ingemetselde gegalvaniseerde spouwhaken gebruikt.

Boven de ramen en deuren wordt het gevelmetselwerk opgevangen door gegalvaniseerde L profielen.

De gevelsteen wordt geleverd door de firma Olivier type Vlissingse klinker witgrijs

### **2.6.3 Binnenspouwblad en binnenmuren**

Het binnenspouwblad, welke het dragend gedeelte van de buitenmuur vormt, en de binnenmuren op het gelijkvloers en eerste verdiep worden in halfsteens verband met snelbouwstenen gemetseld. De gevelsteen wordt nadien opgevoegd.

### **2.6.4 Buitenmuurisolatie**

Tijdens het metselen van spouwmuren worden isolatieplaten in de spouwruimte geplaatst tegen het binnenspouwblad. De gebruikte spouwisolatie is met een dikte van 14 cm dikte.

### **2.6.5 Lintelen en overwelvingen**

Boven raam- en deuropeningen worden geprefabriceerde lintelen geplaatst. De afmetingen worden berekend op hun belasting en overspanning.

De overwelving boven gelijkvloers en 1<sup>o</sup>verdieping Predallen.

Druklaag in beton en dikte zoals voorzien door de ingenieursstudie.

De uitsparingen zullen worden voorzien voor de trappen.

### **2.6.6 Venster-en deurdorpels en portiek blauwe hardsteen**

De dorpels van ramen en deuren zijn uitgevoerd in blauwe hardsteen.

De dorpels zijn aan de zichtbare voor- en zijkant geschuurd. Bovenvlak eveneens vlak te schuren. Te voorzien van druipgleuf. De raamdorpels hebben een dikte van 5cm, deurdorpels hebben een dikte van 5cm. Portiek voorgevel aanduiding plan in blauwe hardsteen.

## **2.7 Dakconstructie, dakbedekkingen, dakisolatie en regenwaterafvoeren**

### **2.7.1 Dakconstructie**

De dakconstructie bestaat uit houten spanten (Douglas Gedrenkt), geplaatst om de 45 cm. Boordplanken worden uitgevoerd in Rockpanel.

### **2.7.2 Dakbedekking**

Ter verzekering van een volledig stof- en waterdicht dak, wordt op het gehele dakoppervlak een onderdak geplaatst.

Daarop komt de dakbedekking in en met de bijbehorende gevelpannen en nokken, deze worden gedeeltelijk genageld met koperen of roestvrije nagels.

De dakpannen zijn voorzien in Brugse pan/eternit.

### **2.7.3 Dakisolatie**

Tussen de spanten wordt de dakisolatie geplaatst met een dikte van 22cm type Multifit 035.

### **2.7.4 Hanggoten, aflopen**

Zinken halfronde goot met de nodige hulpstukken en bijhorigheden.

De zinken afvoerbuizen met een diameter 80 mm en de nodige bevestigingsstukken.

## **2.8 Buitenschrijnwerk**

### **2.8.1 PVC ramen met dubbele beglazing**

De ramen en buitendeuren zijn vervaardigd in PVC Deceuninck Zendow neo premium Uf =1,1. Uitvoering in Folie grafietzwart buiten, binnenzijde wit of cremewit, draairichtingen volgens plan. Profielen zijn voorzien van gegalvaniseerde versterkingen dubbel – superisolerende beglazing polyplus UF = 1.0 met 10 jaar garantie. Deuren voorzien van zelfvergrendelend meerpunten veiligheidsslot KfV 2750

## **2.9 Brandveiligheid**

De woning zal uitgerust worden met rookmelders.

## **2.10 Diverse aansluitingen**

Het binnen brengen van alle nutsvoorzieningen valt ten laste van de koper; evenals het plaatsen van de tellers. De definitieve aansluitingen vallen ten laste van de koper.

Alle aansluitingen dienen uitgevoerd te worden volgens het gemeentelijk reglement en in overeenstemming met de bepalingen van de toeleverende maatschappijen.

De hoofdteller van het aardgas bevindt zich in de garage, evenals de individuele tellers. De tellers behoren toe aan de leverende maatschappij.



### **3 AFWERKING VAN HET GEBOUW**

#### **3.1 Algemene regel**

- 1) De keuze van de materialen geschiedt verplichtend bij de leverancier van de bouwheer. Dit geldt onder meer voor de muurbekleding, bevloeringen, binnenschrijnwerken, sanitair, keukens, elektriciteit en verwarming.
- 2) Voor het vastleggen van zijn keuzes zal de koper een bepaalde beslissingstermijn voorgelegd worden door de bouwheer - of diens aangestelde klantenbegeleider. De koper dient binnen de 8 dagen schriftelijk te reageren op elk verzoek die de bouwheer of diens klantenbegeleider tot hem richt in verband met de afwerking van het aangekochte privaatieve kavel. Indien de koper verzaakt om schriftelijk te antwoorden binnen de acht dagen op het verzoek, wordt automatisch aangenomen dat de kavel volgens de standaarduitvoering zoals beschreven in het lastenboek mag uitgevoerd worden.
- 3) Indien de keuze van de koper bij de leverancier van de bouwheer afwijkt van het basis assortiment en dit met een afwijkende handelswaarde, zal ingeval meerprijs deze door Immocenter Van Goethem aan de koper gefactureerd worden.
- 4) Indien door de koper afgeweken wordt van het principe om de standaarduitvoering door de leverancier van de bouwheer toe te passen - mits akkoord van de bouwheer - zal de minprijs die voortvloeit uit het schrappen van de voorgeschreven post berekend worden op de helft van de handelswaarde vermeld voor desbetreffende post. Deze werken zullen uitgevoerd worden na voorlopige oplevering.
- 5) Indien niet anders beschreven is de handelswaarde altijd geleverd en geplaatst, evenwel excl. B.T.W.

#### **3.2 Plafonnering en bepleistering**

Alle plafonds en muren van alle lokalen worden gepleisterd. De bepleistering van de douchecel wordt waterdicht afgewerkt. De schuine zijden op zolder worden afgewerkt met gyplat.

#### **3.3 PUR en chapewerken**

Op het gelijkvloers wordt er 10cm PUR geplaatst volgens de EPB-norm. De vloerpassen zijn vermeld op de plannen, chape in functie van diverse vloerafwerking.

Over de gehele omtrek van de dekvloer wordt een randisolatie aangebracht tegen de muur; deze bestaat uit stroken PE folie of een gelijkwaardige randisolatie die minstens even goed isoleert, en steekt enkele cm boven de afgewerkte vloer uit; na voltooiing van de vloerwerken worden ze gelijk met de bedekking afgesneden.

#### **3.4 Muurbekleding – muurtegels.**

- Badkamer: alle muren tot plafond hoogte op de 1<sup>o</sup>verdieping:  
Volgens keuze van de bouwheer, met een aankoopwaarde van € 30,00/m<sup>2</sup> (Excl. BTW).  
In de douchecel wordt er een vochtkeringsdoek geplaatst (kerdimat).  
Voorziene plaatsingsformaat: 30x30 tot 30x60

### **3.5 Vloeren en vloerbekleding**

- Volledig gelijkvloers + 1°verdieping met uitzondering van de zolder.
  - Volgens de keuze van de bouwheer met een aankoopwaarde van € 35,00/m<sup>2</sup> (Excl. BTW).
- De venstertabletten
  - uitvoering in Zimbabwe Letano
- De schilderplinten zijn voorzien in volledige gelijkvloers + 1°verdieping met uitzondering van de zolder.

### **3.6 Binnendeuren en trap**

- Binnendeuren:
  - met een aankoop en plaatsingswaarde van € 500,00/stuk + BTW volgens keuze bouwheer
- Houten trappen:
  - trap naar verdieping met een aankoop & plaatsingswaarde van € 3800,00 (Excl. BTW),
  - trap naar zolder verdieping met een aankoop & plaatsingswaarde van € 3800,00 (Excl. BTW)

### **3.7 Ventilatie**

De woningen worden uitgevoerd met een ventilatiesysteem D: mechanische aanvoer van verse lucht en afvoer van vervuilde lucht via hellend dak. In ieder geval zal minstens aan de op het ogenblik van de vergunningsaanvraag geldende normen voldaan worden in het kader van de EPB reglementering. Het reinigen, vervangen van filters en ander onderhoud van de ventilatievoorzieningen is ten laste van koper.

### **3.8 Sanitair**

Het geheel van sanitaire toestellen beantwoordt aan de plannen opgesteld door de architect. Desalniettemin kan de koper bij de leverancier van de bouwheer een andere keuze bepalen van toestellen, Dit zal aanleiding geven tot een eventueel supplementaire prijs.

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van koud en warm water, met uitzondering van de toiletten en handwasbakjes.

### **3.9 Verwarmingsinstallatie**

Ketel: de ketel is van het merk JUNKERS, type CERAP TOP 22/28-3CE, 22 KW.

Is een kwalitatief zeer hoogstaande geperfectioneerde CONDENSATIE gaswandketel met een zeer hoog rendement en een aanzienlijke besparing tegenover traditionele gaswandketels.

De ketel is van het GESLOTEN type en heeft een GEDWONGEN ROOKGASAFVOER en wordt geplaatst op de zolder. De kamerthermostaat is van het merk SIEMENS type REV 13 DC

De verwarming zal gebeuren door vloerverwarming in volgende lokalen:

- Leef- en eetruimte
- Keuken
- Inkom
- Wc beneden
- Berging/wasplaats
- Bureel

Het vloerverwarmingssysteem wordt uitgevoerd in vernet polythyleen buizen voorzien van een zuurstofdicht scherm van het merk Therмотube.

In de slaapkamers 1 – 2 – 3 , badkamer & zolder zijn moderne witte plaatstalen radiatoren met convectieribben voorzien van het merk Henrad.

Elke radiator is voorzien van de nodige toebehoren voor plaatsing en afsluitingsstukken en kraan. De radiatorkraan en retourkraan worden onderaan de radiator bevestigd.

Volgende temperatuur wordt gewaarborgd door de installateur bij buitentemperaturen van -10°C:

- living, keuken: 22°C
- inkom, wc: 16°C
- badkamer: 24°C
- slaapkamers: 18°C

### **3.10 Elektrische installatie**

#### **3.10.1 Algemeen**

De plaatsing van de schakelaars, stopcontacten en lichtpunten worden besproken op de werf in samenspraak met de bouwheer en de aannemer.

De schakelaars en stopcontacten zijn van het Type Niko PR 20.

#### **3.10.2 Overzicht lichtpunten, schakelaars en stopcontacten.**

Er worden voldoende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten voorzien om een modern wooncomfort mogelijk te maken.

## **Beschrijving per ruimte:**

VOORZIENINGEN:

### **Gelijkvloers:**

#### Inkom:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 5 stopcontacten
- 2 kernboringen spots
- Leveren plaatsen 2 spots
- Teller kast met meetmodule monofasig
- Voeding rw pomp
- Houten plaat
- Voedingskabel EXVB 4 x 10
- Tv kabel 25 lm
- 30 lm kabel naar carport

#### Wc:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 kernboring
- Leveren en plaatsen spot

#### Bureel:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 6 stopcontacten

#### Living:

- 7 lichtpunten met 3 schakelaars
- 6 kernboringen
- Leveren en plaatsen 6 spots
- 10 stopcontacten
- 1 aansluiting tv
- 1 aansluiting 2x data
- Wachtbuis thermostaat

### Keuken:

- 4 lichtpunten met 3 schakelaars
- 3 kernboringen
- Leveren plaatsen 3 spots
- 4 stopcontacten
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact kookvuur
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwas
- 1 stopcontact microgolfoven
- 1 voeding werkblad

### Wasplaats:

- 2 lichtpunten met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact diepvriezer

## **Verdieping**

### Nachthal:

- 3 lichtpunten met 3 schakelaars
- 2 stopcontacten

### Wc:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

### Slaapkamer 1 :

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 aansluiting tv
- 1 aansluiting data

### Slaapkamer 2 :

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 aansluiting tv
- 1 aansluiting data

### Slaapkamer 3 :

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 aansluiting tv
- 1 aansluiting data

### Badkamer:

- 4 lichtpunten met 2 schakelaars
- 3 kernboringen
- Leveren en plaatsen spots x 3
- 4 stopcontacten

### Zolder

- 4 lichtpunten met 4 schakelaars
- 8 stopcontacten
- 1 x voeding ventilatie
- 1 x voeding cv ketel

### Buiten voorzijde:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 bel installatie Ding Dong

### Buiten Achter

- 1 lichtpunt met 2 schakelaar
- 1 stopcontact
- 2 stopcontacten aan carport achteraan
- 1 lichtpunt met voeler aan carport

## **3.10.3 Zonnepanelen**

12 stuks VIKRAM solar VSP 275 Wp per paneel

- Omvormer
- Alle bijhorigheden
- Keuringsverslag installatie

### **3.11 Keuken**

Leveren en plaatsen van keukenmeubelen + toestellen volgens keuze bouwheer twv € 10.000,00 (Excl. BTW). Indien de keuken uit de aanneming wordt genomen, zal er slechts € 7.500,00 in mindering worden gebracht.

### **3.12 Sanitaire toestellen en kraanwerk:**

Leveren en plaatsen van sanitaire toestellen + kraanwerk t.w.v. € 7.000,00 (Excl. BTW)

#### **Voorbeeld**



### **3.13 Buiten aanleg**

De buitenaanleg van oprit, terras en tuinafsluitingen is inbegrepen. Draadafsluiting tuin is voorzien met hoogte 1m80. Leveren en plaatsen van terras en pad in Marlux Chantel azul 60x60x3 (of gelijkwaardig) volgens plan architect. Oprit achteraan het perceel is voorzien in waterdoorlatende klinkers Draino 22x11x7 (of gelijkwaardig) . Aan de achtergevel is er tussen de woningen een tuinmuur voorzien met 2 kanten gevelsteen lengte 2m en hoogte 2m en een deksteen in blauwe hardsteen. De gazon wordt aangelegd met grasmatten. De beplanting, plaatsen van een tuinhuis & carport zijn niet inbegrepen in de aanneming.

#### **4. OVERZICHT AANNEMERS KEUZE AFWERKING**



Europark-Oost 38,  
9100 Sint-Niklaas  
03/778.13.77  
[www.robbysmekens.be](http://www.robbysmekens.be)

keuze trappen



Anthonis de Jonghestraat 100  
9100 Sint-Niklaas  
+32 (0)3/772 47 01  
[info@portepus.be](mailto:info@portepus.be)

keuze binnendeuren



Oostjachtpark 6  
9100 Sint – Niklaas  
03/766.18.17  
[sintniklaas@schrauwen.be](mailto:sintniklaas@schrauwen.be)

keuze sanitair



Dendermondsesteenweg 9c  
9220 Hamme  
052/48.13.77  
[info@keukens-vanmoerzeke.be](mailto:info@keukens-vanmoerzeke.be)

keuze keuken met toestellen



BMB BELSELE  
Lokerse Baan 20  
9111 Belsele  
03/722.93.93

keuze vloer- en wandtegels



## **5 OPMERKINGEN**

### **5.1 Plannen**

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect. De maten aangeduid op de plannen zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting en geven de meting aan volgens de Benelux meetcode. De op de plannen of in op de specificatie opgegeven maten en maatacijfers zijn plusminus maten. De verschillen in min of meer, die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering zullen beschouwd worden als aanvaardbare verschillen, die in geen geval de eis tot welk danige schadevergoeding door een der partijen rechtvaardigen.

### **5.2 Lastenboeken**

De architect mag tijdens de opbouw aan plannen en lastenboek wijzigingen aanbrengen die noodzakelijk zijn of nuttig voor de uitvoering van het werk overeenkomstig de regels van de kunst, esthetiek van de eisen van de bevoegde overheden.

### **5.3 Niet inbegrepen in de aanneming**

De schilder – en behangwerken zijn niet voorzien in de aanneming. Aansluiting van nutsvoorzieningen (riolering, gas, elektriciteit, water, TV en internet) zijn niet inbegrepen. Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien. BTW en Notaris- en registratierechten zijn niet inbegrepen in de aanneming. Leveren & plaatsen van carport is niet inbegrepen in de aanneming.

### **5.4 Wijzigingen van gebruikte materialen**

De werken zullen uitgevoerd worden door de aannemers met de materialen aangegeven in de beschrijving. Op advies van de architect behoudt zich de bouwheer het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van materialen. Dergelijke wijzigingen kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van een door de Aannemer aangestelde onderaannemer, enzovoort. Het is evenwel te verstaan dat de waarde en de kwaliteit van de bouwwerken steeds dienen te worden geëerbiedigd.

### **5.5 Erelonen architect en ingenieurs**

De erelonen van de architect en ingenieurs zijn in de verkoopprijs begrepen. De erelonen behelzen de verplichtingen voortvloeiend uit de architectenovereenkomst en die normalerwijze eigen zijn aan een architect, met uitzondering van deze die betrekking hebben op alle versieringswerken of deze die betrekking hebben uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen die eventueel gevraagd werden door de kopers.

## **5.6 Werken uitgevoerd door derden**

Het is de koper verboden om werken van welke aard ook te laten uitvoeren door derden voor de voorlopige oplevering van het privaatief.

## **5.7 Werfbezoeken**

Het is de kandidaat-koper of hun afgevaardigden verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer, in diens aanwezigheid en na voorafgaande telefonische afspraak. Toegang tot de werf gebeurt trouwens steeds op eigen risico en zonder dat de kandidaat-koper enig verhaal tegen de bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de wet tot bescherming van de bouwvakarbeiders. De kandidaat-koper mag zich evenwel steeds op de werken begeven vergezeld van de architect, de klantenbegeleider of van een afgevaardigde.

## **5.8 Meubels**

Er worden geen meubels geleverd, de lijnen op de plannen zijn enkel ter verduidelijking van inrichtingsmogelijkheden.

**Voor akkoord:**

**de koper**

**de bouwheer**