



# **COMMERCIEEL LASTENBOEK**

## **Residentie Twins**

### **BLOK A – Appartement n°10**

Henri Lebbestraat 23 – 8970 Waregem

### **BLOK B – Appartement n°9**

Zuiderlaan 20,22 – 8970 Waregem

**Bouwheer – ontwikkelaar**

ODBU bvba  
Mollemstraat 5  
1785 Merchtem

**Ingenieur stabiliteit**

Studiebureau Engitop bvba  
Oudenaardsesteenweg 197  
9800 Deinze

**EPB verslaggeving  
& veiligheidscoördinatie**

Casquo bvba  
Desselgemseweg 64  
8790 Waregem

**Totaalaannemer**

Eribo Bouwonderneming nv  
Vredestraat 45  
8790 Waregem

**Architect**

Wielfaert Architecten bvba  
Nokerseweg 9  
8790 Waregem

**Ingenieur technieken**

ENDES Engineering Services  
Hulststraat 11/301  
8700 Tielt

# **INHOUDSTAFEL:**

## **1 ALGEMEEN**

- 1.1 Beschrijving van de gebouwen/ residenties
- 1.2 Veiligheid en Privacy
- 1.3 Prijschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken
- 1.4 Materialen en architectuur

## **2 RUWBOUW**

### **2.1 Buitenaafwerking**

- 2.1.1 Afbraak en grondwerken
- 2.1.2 Funderingen en rioleringen
- 2.1.3 Metselwerk
- 2.1.4 Dakwerken
- 2.1.5 Buitenschrijnwerk – Gevelsluiting

### **2.2 Binnenafwerking**

- 2.2.1 Binnenpleisterwerken
- 2.2.2 Dek- en bedrijfsvloeren
- 2.2.3 Binnenvloerafwerking
- 2.2.4 Binnendeuren en - ramen
- 2.2.5 Binnentrappen en leuning
- 2.2.6 Liften
- 2.2.7 Vast binnen meubilair
- 2.2.8 Tablet- en wandbekleding

### **2.3 Technieken – Sanitair & Verwarming**

- Sanitair
- Verwarming
- Brandpreventie
- Ventilatie

### **2.4 Technieken – Elektriciteit**

### **2.5 Schilderwerken**

- Gemene delen

### **2.6 Buitenaanleg**

- Buitenverharding
- Tuinaanleg

## **3 OPMERKINGEN**

### **3.1 Plannen**

### **3.2 Lastenboek & plannen**

### **3.3 Wijzigingen van gebruikte materialen**

### **3.4 Erelonen van de architect**

### **3.5 Werken in meer of min – wijzigingen gevraagd door koper**

### **3.6 Tellers – Taksen**

### **3.7 Werken uitgevoerd door derden**

### **3.8 Opkuis**

### **3.9 Zetting van het gebouw**

### **3.10 Meubilering**

# 1 ALGEMEEN

## 1.1 Beschrijving van de gebouwen/ residenties

Het privé terrein omvat twee bouwblokken, onderdoor rit, inrit naar ondergrondse kelder met garages en bergingen, bovengrondse garageboxen, bovengrondse parkeerplaatsen omgevingsaanleg en private tuinen. Alles samen goed voor 19 residentiële appartementen.

### **BLOK A**

Gelijkvloers 4 appartementen  
1<sup>e</sup> verdieping 4 appartementen  
2<sup>e</sup> verdieping 2 dakappartementen  
Kelderverdieping met:  
8 gesloten garageboxen  
4 open parkeerplaatsen  
8 private bergingen  
1 gemeenschappelijke fietsberging

### **BLOK B**

Gelijkvloers 3 appartementen  
1<sup>e</sup> verdieping 4 appartementen  
2<sup>e</sup> verdieping 2 dakappartementen  
10 gesloten garageboxen  
9 parkeerplaatsen

## 1.2 Veiligheid en Privacy

Ieder appartement beschikt over een videofooninstallatie met controlescherm. Het gebouw is geconcipieerd volgens de geldende voorschriften inzake brandveiligheid. De uitvoering van de bouwwerken gebeurt conform de wetten betreffende de veiligheid op tijdelijke en mobiele bouwplaatsen. Tevens zal er met een sleutelplan gewerkt worden waardoor bewoners slechts 1 sleutel dienen te gebruiken om alle deuren te openen.

## 1.3 Prijschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiend uit de schommelingen van lonen en materialen.

## 1.4 Materialen en architectuur

De architectuur van de gebouwen is tijdloos, functioneel en voorziet de appartementen maximaal van licht en ruimte met al het hedendaags comfort. Bij het concept werd extra aandacht besteed aan het milieuvriendelijke en het energiezuinige zowel qua materialen, toestellen en indeling.

Het gebouw wordt opgetrokken met sobere maar duurzame materialen met een goede technische en akoestische isolatiewaarde. De gevels worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk. Accenten in zichtbeton werden voorzien. De ramen worden uitgerust met super isolerend glas met K-waarde conform het EPB-verslag/studie. De terrasleuningen worden uitgevoerd in glas in combinatie met aluminium.

## 2 RUWBOUW

### 2.1 Buitenafwerking

#### 2.1.1 Afbraak en grondwerken

De grondwerken bevatten de uitgravingen - en aanvullingswerken volgens de afmetingen en aanduidingen op de architectuurplannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringselementen.

#### 2.1.2 Funderingen en rioleringen

- De funderingen worden uitgevoerd tot op vaste draagkrachtige grond op basis van de uitgevoerde grondsondering en stabiliteitsstudie opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau.
- Er zijn parkeerplaatsen en fietsenbergingen voorzien in de kelderverdieping -1 van blok A
- Over de volledige omtrek van het gebouw wordt onder de fundering een aarding lus geplaatst.
- De rioleringsbuizen zijn uitgevoerd in dikwandige PVC-buizen (Benor gekeurd) en dit voor alle afvoeren zoals aangeduid op het plan. De diameter van deze buizen wordt bepaald in functie van hun bestemming. De buizen worden aangesloten op de straatriolering. Afvoer regenwater van daken komt terecht in 2 regenwaterputten van elk 10.000L, waarop dienstkranen worden aangesloten die te gebruiken zijn voor het onderhoud van de gemene delen van het gebouw.
- De nodige putten worden uitgevoerd zoals aangeduid op het plan van de architect.

#### 2.1.3 Metselwerk

- De buitenmuren zijn samengesteld uit:
  - Een dragende binnenmuur-buitenmuur (prefab beton, of snelbouw, dikte volgt uit plan architect of stabiliteitsstudie opgemaakt door een gespecialiseerd bureau).
  - Spouwisolatie dikte 10cm, volgens studie energieprestatierichtlijn.
  - Luchtspouw van 3 cm als bijkomende thermische en akoestische isolatie.
  - Gevelmetselwerk grijs genuanceerd.
- De binnenwanden, niet dragende muren worden uitgevoerd in gipsblokken 10 cm.
- De niet met faïence beklede wanden worden effen geleverd. In alle gevallen wordt de onderste laag beschermd tegen opstijgend vocht (vochtwerende folie en /of waterafstotend

type steen). Wanden van natte cellen worden volledig opgetrokken in waterafstotende blokken.

- Kleine scheurtjes, die zich bij de werking van het gebouw zouden kunnen voordoen in alle niet-dragende muren vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer/architect/aannemer.
- Bij aanwezigheid van dorpels aan raam- en deuropeningen wordt blauwe hardsteen of aluminium gebruikt volgens keuze architect.
- De vloeren worden uitgevoerd in gewapend beton met behulp van welfsels (gewapend of voorgespannen) of breedvloerplaten, te plaatsen volgens de instructies van de fabrikant.
- Waar nodig (scheidingsmuur met buur) is er voldoende akoestische muurisolatie voorzien.
- De nodige verluchtingen worden voorzien, volgend uit de studie betreffende de energieprestatierichtlijn.

#### 2.1.4 Dakwerken

##### *Plat dak*

- Dakconstructie wordt uitgevoerd met prédallen of gewelven (gewapend of voorgespannen), daarop een hellingsbeton + dampscherm. Alle nodige belastingen worden in acht genomen opdat de dakconstructie voldoende bestand zou zijn tegen alle normale belasting van wind, sneeuw en dergelijke
- De isolatie wordt gegarandeerd door PIR/PUR, dikte volgens studie EPB.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in roofing.
- Er zullen geen afleiders zichtbaar zijn op de gevel. De afleiders worden weggewerkt in de kokers of spouw.

##### *Hellend dak*

- Dakconstructie wordt uitgevoerd in houten spanten. Alle nodige belastingen worden in acht genomen opdat de dakconstructie voldoende bestand zou zijn tegen alle normale belasting van buitenaf
- De isolatie wordt gegarandeerd door minerale wol ( of een evenwaardig product) die wordt aangebracht tussen de spantbenen. Dikte 18cm volgens studie EPB.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in vlakke keramische pannen of vezelcement leien, kleur mat antraciet.

#### 2.1.5 Buitenschrijnwerk – Gevelsluiting

- Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in aluminium – kleur zwart
- Alle ramen worden uitgevoerd met dubbel isolerende beglazing (K-waarde 1,0 W/m<sup>2</sup>K).

- Er zijn geen binnenkassamenten uitgevoerd (cfr. Alle ramen en deuren worden uitgepleisterd).
- De naden tussen het buitenschrijnwerk en de façadestenen worden opgespoten met een elastisch voegwerk.
- Borstweringen van de terrassen zijn voorzien in glasklemprofiel en gelaagd gehard glas hoogte 110cm
- De ingangspoort kelder blok A is een geautomatiseerde sectionaalpoort. De poorten van de individuele garages zijn manuele kantelpoorten.
- De poorten van individuele garages op het binnenplein (BLOK B) zijn geautomatiseerde kantelpoorten.

## 2.2 Binnenafwerking

### 2.2.1 Binnenpleisterwerken

- Alle muren worden machinaal gepleisterd, met uitzondering van de keldermuren en de binnenmuren in Isolava.
- De plafonds worden voorzien in spuitplamuur.
- De Isolava-muren worden geliseerd. Alle noodzakelijke voorbereidingen om het appartement schilderklar te zetten zijn ten laste van de klant; schilderwerken in de privatieve delen zijn ook ten laste van de klant.
- Alle raamopeningen worden uitgepleisterd links, boven en rechts (cfr. Er worden geen binnenkassamenten voorzien).
- De keldermuren worden meegaand gevoegd en bijgevolg niet gepleisterd of geschilderd.

### 2.2.2 Dek- en Bedrijfsvloeren

De vloeropbouw wordt aangepast in functie van de noodzaak thermische isolatie.

### 2.2.3 Binnenvloerafwerkingen

#### *Gemeenschappelijk*

- De vloer in de gemeenschappelijke delen is uitgevoerd in keramische tegels, met ingewerkt vloermatkader t.h.v. de inkomdeuren.



### *Privatief*

- In alle ruimtes is de parketvloer 'Rovere 14 classic-190 no visible' voorzien, afgewerkt met bijhorende plinten of parketvloer met gelijkaardige handelswaarde.  
In de natte delen, (badkamer en keuken, berging en toilet) is er een keramische tegel voorzien Hw 30 EUR/m<sup>2</sup>(excl. BTW), afgewerkt met bijhorende plinten HW 8,96 EUR/m<sup>2</sup> (excl. BTW)  
Indien de koper een tegelvloer wenst in de living bedraagt de HW 50 EUR/m<sup>2</sup> voor deze ruimte.
- De vloertegels worden steeds verlijmd op de chape of in de mortel.
- Er is een aluminium uitzettingsprofiel voorzien tussen de slaapkamers en de bevoerde gedeeltes.

#### **2.2.4 Binnendeuren en – ramen**

### *Gemeenschappelijk*

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandvertragende deuren (Rf 30'), met driepuntssluiting & aanslagrubbers.

### *Privatief*

Alle binnendeuren zijn gewone schilderdeuren, voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, inox-deurkruk en gewoon sleutelslot met inox sleutel-rozas. Alle deuren worden afgewerkt met een multilplex kassement en omlijsting.

#### **2.2.5 Binnentrappen en leuning**

### *Gemeenschappelijk*

In de gemeenschappelijke trappenhal zullen de trappen en overlopen niet betegeld worden. De trappen zijn uitgevoerd in zichtbeton & voorzien van ingewerkte slijtvaste trapneuzen. De trapleuningen worden uitgevoerd in staal.

Er worden brandblusapparaten/brandhaspels geplaatst conform de brandweervoorschriften.

#### **2.2.6 Liften**

Alle liften in beide gebouwen zijn voorzien 6 personen en uiteraard makkelijk toegankelijk voor rolstoelpatiënten.



### 2.2.7 Vast binnen meubilair

De handelswaarde voor de keukens op gelijkvloers & verdiep +1: **8.000EUR/app**

Handelswaarde voor keukens op verdiep +2: **10.000EUR/app**

Het leveren en plaatsen van keukenmeubilair met standaard elektrische apparaten is voorzien met volgende karakteristieken:

- Onder & bovenkasten
  - Spoelbak: RVS1.5 met geribbeld afdruiplak
  - Kraanwerk: éénhendel mengkraan, verchroomd.
  - Dampkap: telescopische dampkap 60 cm /recirculatie
  - Oven: combi oven
  - Frigo: integreerbare koeler 154l/88cm
  - Kookplaat: vitrokeramische kookplaat 60 cm
  - Vaatwasmachine
- Er wordt geen gasleiding voorzien naar de keuken; een elektrische voeding voor het fornuis is wel voorzien.

### 2.2.8 Tablet- en wandbekleding

- Per badkamer worden wandtegels geplaatst t.h.v. bad (10 m<sup>2</sup>); de voorziene HW is 20,00 EUR/m<sup>2</sup> (excl. BTW). Indien een douche voorzien is op het plan worden er wandtegels geplaatst tot op een hoogte van 2 meter.
- Waar nodig (ramen met opstand) zijn venstertabletten geplaatst in natuursteen verzoet dikte 2 cm Mirabelle.

## 2.3 Technieken – Sanitair en Verwarming

### Sanitair

- De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de Belgische norm.
- De toevoerleidingen zijn uitgevoerd in kunststof VPE-alu volgens systeem met hoofdleidingen (klassiek), incl. aansluiting op teller, servieskranen (behalve op uitgietsbakken), afsluitkranen en terugslagkleppen.
- De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in dikwandig PVC
- Buizennet:

App. : X

Omschrijving	Aftakpunt koud stadswater	Aftakpunt warm stadswater
Keukenaanrecht	1	1
Voeding CV-ketel	1	1
Ligbad	1	1
Douche (indien aanwezig)	1	1
Lavabo (VAR 2)	1 (2)	1 (2)
Wasmachine	1	
Toilet (VAR 2)	1 (2)	
<b>Totaal</b>	<b>7 (9)</b>	<b>5 (6)</b>

Alle appartementen hebben een handelswaarde van **3.000 EUR** aan sanitaire toestellen.

Voor bovenstaande sanitaire installatie zijn onderstaande toestellen per appartement voorzien:

#### **Badkamer:**

- Ligbad acryl wit 170 x 75 cm waar voorzien op plan
- inloopdouche 90 x 90 cm waar voorzien op plan.
- Bad / douche mengkraan opbouw chroom
- Inbouwwastafel (s), wit
- Lavabomeubel + onderkast, wit
- Spiegel met muurpaneel, 70 cm
- Ééngreeps wastafel mengkraan chroom

*\* Er is altijd een douche en bad voorzien in een badkamer met 2 lavabo's. Indien gewenst kan de douche gewisseld worden met een toilet in de badkamers.*

#### **Toilet in afzonderlijke ruimte:**

- Hang wc, wit
- Wc-zitting, wit
- Handwassertje, wit 40 x 31 cm
- Toiletkraan chroom

#### **Recuperatie regenwater:**

Socarex naar tellerlokaal, aftappunten

#### *Gemeenschappelijk*

BLOK A      Dienstkraan inkomhal  
                  Buitenkraan parking

BLOK B      Dienstkraan inkomhal

#### *Privatief*

BLOK B:      Buitenkraan voor elk appartement op gelijkvloers

## Verwarming

- Elke woonentiteit wordt uitgerust met een individueel gesloten condenserende gaswandketel, type hoogrendementsketel. De verwarming gebeurt door middel van radiatoren in geprofileerd plaatstaal voorzien van een thermostatische kraan (behalve in ruimtes met een kamerthermostaat).
- Een erkende keuring van de installatie is inbegrepen.
- Een standaard radiator op CV circuit, wordt voorzien in de badkamer.
- De vermogens zijn berekend bij een buitentemperatuur van  $-10\text{ °C}$  volgens volgende waarden:
  - Eetplaats / zitplaats en keuken:  $21\text{ °C}$
  - Inkom en slaapkamers:  $18\text{ °C}$
  - Badkamer:  $24\text{ °C}$
- Een afzonderlijke warmtestudie wordt opgemaakt.
- De temperatuurregeling gebeurt via een digitale klokthermostaat geplaatst in de leefruimte.

## Brandpreventie

### Gemeenschappelijk

Brandpreventie, brandsignalisatie en noodverlichting zijn voorzien volgens de van kracht zijnde normen.

### Privatief

Branddetectie, rookmelder op batterijen

## Ventilatie

Qua ventilatie wordt er gekozen voor een D systeem.

De aan- en afvoer van de lucht gebeurt mechanisch, wat tot een optimaal comfort binnenshuis leidt. Het ventilatiesysteem D is dan ook gekend als balansventilatie. Dit systeem werkt via een netwerk van ventilatiekanalen en ventilatoren. De lucht wordt, via roosters en spleten onder de binnendeuren, doorheen het appartement verspreid. Omdat de aangevoerde lucht met dit systeem gefilterd wordt, zullen pollen, stof of vervuiling niet zomaar binnen dringen in het appartement. Deze vorm van ventilatie behoeft geen roostertjes in de ramen.

Elk appartement heeft zijn eigen ventilatie-unit. De ventilator wordt bediend via een vierstandenschakelaar.

Er zijn tevens doorstroomopeningen voorzien voor de vrije doorgang van de lucht tussen de kamers waar de luchttoevoeropeningen en de afvoeropeningen gelegen zijn.

De dampkappen in de keukens zijn recirculatie dampkappen met koolstoffilter.

De afmetingen van de verschillende verluchtingsbuizen worden berekend in functie van het nodige debiet.

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

## 2.4 Technieken – Elektriciteit

- De uitvoering gebeurt met decoratieve afdekplaten (wit).
- De inrichting voldoet aan het technisch reglement en wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme.
- De verdeelkast is voorzien van automatische zekeringen.
- Een aansluitkabel voor TV-distributie, telefoon en elektriciteit is voorzien zowel in living als in grote slaapkamer.
- De aansluitkosten en tellerkast zelf zijn niet inbegrepen en ten laste van de koper.
- De installatie bevat geen armaturen en lampen.

### *Gemeenschappelijk*

De inkomhal en de trappenhal van de appartementen zijn voorzien van decoratieve verlichtingsarmaturen.

De verlichting in de inkomhal wordt bediend met bewegingssensoren . In de trappenhal wordt er gebruikgemaakt van drukknoppen met tijds klok.

In de (garage) kelder worden alle lichtpunten aangestuurd door bewegingssensoren.

In elke garage blok A wordt één individueel stopcontact voorzien.

Bij elke open parkeerplaatsen blok A wordt één individueel stopcontact met sleutel voorzien.

De garages op het binnenplein hebben geen individueel stopcontact. Wel wordt er een gemeenschappelijk stopcontact voorzien ergens ter hoogte van de open parkeerplaatsen /groenzone. Wachtbuis met bekabeling voor laadpaal elektrische wagens wordt tevens voorzien.

Alle buitenverlichting op de parking wordt gestuurd door bewegingssensoren met astronomische tijds klok.

### *Privatief*

- Berging Kelder
  - 1 lichtpunt met bewegingssensor
- Garagebox Kelder
  - 1 lichtpunt met bewegingssensor
  - 1 stopcontact
- Hal appartement
  - 2 lichtpunten , 3 bedieningen
  - 2 stopcontacten

- **Badkamer**
  - 1 lichtpunt, 1 bediening
  - 2 stopcontacten
  - 1 voeding lavabomeubel
- **WC**
  - 1 lichtpunt, 1 bediening
- **Berging / CV**
  - 1 lichtpunt, 1 bediening
  - 1 stopcontact wasmachine
  - 1 stopcontact droogkast
  - 1 stopcontact CV-ketel
  - 2 stopcontacten
- **Woonkamer**
  - 2 lichtpunten, 2 bedieningen
  - 1 thermostaat
  - 8 stopcontacten
  - 1 aansluiting telefoon
  - 1 aansluiting TV
  - 1 aansluiting UTP
  - 1 aansluiting videofonie
  - 1 buitenlicht terras, 1 bediening
- **Keuken**
  - 1 lichtpunt, 1 bediening
  - 1 lichtpunt, 1 bediening onder hangkasten
  - 4 stopcontacten werkblad
  - 1 stopcontact oven
  - 1 stopcontact koelkast
  - 1 stopcontact dampkap
  - 1 stopcontact vaatwas
  - 1 voeding kookplaat
  - 1 stopcontact
- **Grote slaapkamer**
  - 1 lichtpunt, 2 bedieningen
  - 1 aansluiting UTP
  - 4 stopcontacten
- **Kleine slaapkamer**
  - 1 lichtpunt, 2 bedieningen
  - 3 stopcontacten

## 2.5 Schilderwerken

### *Gemene delen*

- Wanden en plafonds gemene delen
- Deuren naar privatieve gedeeltes: 1-zijdig + omlijsting kant gemene delen
- Frontpanelen lift + deuren lift
- Volgens NCS-kleuren (Natural Color System)
- Accent kleur (indien vermeld): nader te bepalen door de bouwheer
- Tellerkasten inkomhal
- 

## 2.6 Buitenaanleg

### *Privatief*

#### *Terrasverhardingen*

Terrassen op de verdiepingen zijn voorzien in natuursteentegels die geplaatst worden op zandzakjes

Terrassen op het gelijkvloers zijn voorzien in natuursteentegels die geplaatst worden op chape.

### *Gemeenschappelijk*

#### *Buitenverhardingen*

Doorrit en parkingzone worden betegeld met waterdoorlatende betonklinkers. De bovengrondse parkeerplaatsen worden uitgevoerd in waterdoorlatende grasbetontegels.

#### *Tuinaanleg*

De basis tuinaanleg gebeurt door de bouwheer. Deze bestaat uit het inzaaien van het gras en het aanleggen van de haagvolumes en dit in overeenstemming met het totaalconcept. Deze haagvolumes dienen als scheiding tussen de verschillende woongelegenheden. De koper zal zich moeten schikken naar de eventuele verkavelingsvoorschriften, de basisakte van de residentie en de bepalingen van het reglement van de mede-eigendom voor wat betreft het onderhoud en de instandhouding van de tuinaanleg.

Zijn niet voorzien: terrasplanten, evenals vaste planten en bloemen.

## **3 OPMERKINGEN**

### **3.1 Plannen**

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect.

Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding door één er partijen rechtvaardigen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteit- of technische redenen.

### **3.2 Lastenboek en plannen**

De promotor behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidige lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

Waar er handelswaarden zijn vermeld dienen deze gekocht te worden bij leveranciers opgegeven door de klantenbegeleiding

### **3.3 Wijzigingen van gebruikte materialen**

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

### **3.4 Erelonen van de architect**

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of degenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper.



### 3.5 Werken in meer of wijzigingen gevraagd door de koper - klantenbegeleiding

Voor de vloerbekleding, wandtegels, sanitaire toestellen, keuken- en badkamerinrichting en eventueel de binnendeuren en andere materialen kan de klant kiezen in de door de klantenbegeleider aangeduide toonzaal. De koper ontvangt steeds een gedetailleerde offerte van de gekozen materialen.

Er is geen teruggave voorzien bij keuzes die goedkoper zijn dan de voorziene handelswaarden of voor niet uit te voeren werken. Vanaf de derde offerte per onderdeel geldt een administratiekost van 121 euro (incl. btw). Bij bestelling van de supplementen wordt een voorschot van 50% aangerekend, het saldo is betaalbaar bij uitvoering. Acties en promoties in toonzalen zijn niet altijd geldig.

Het is belangrijk de materiaalkeuzes tijdig aan de klantenbegeleider over te maken. Laattijdige bestellingen kunnen leiden tot extra kosten, maar kunnen ook geweigerd worden. Wijzigingen, gevraagd door de klant, leiden tot een verlenging van de uitvoeringstermijn. Per schijf van 500 euro supplement wordt 1 extra werkdag bijgeteld. Indien deze keuzes leiden tot specifieke leverings- of uitvoeringstermijnen, kan de uitvoeringsperiode extra verlengen.

Alle visualisaties, illustraties en foto's, het tentoonstellen van stalengamma's of van een kijk- en referentieappartement hebben enkel een informatief karakter.

### 3.6 Tellers – Taksen – Aansluitkosten

Het huren van tellers (elektriciteit – gas – water – enz...) wordt afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

Tellers gemeenschappelijk delen worden apart voorzien, met daar waar nodig tussentellers i.f.v. evenredige verdeling tussen blok A & B

Dit geldt ook voor de aansluitingskosten en de eventueel bijkomende kosten voor de nutsvoorzieningen uitgevoerd door de nutsmaatschappijen en de aannemers. Hiervoor wordt afzonderlijk een forfait van 5000 EUR (excl. btw) aangerekend. Dit wordt rechtstreeks door Eribo aan de eindklant gefactureerd.

Om praktische redenen zal de energieleverancier door de aannemer worden vastgelegd, dit voor het eerste jaar na opening van de meters.

### 3.7 Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van zowel het privaat als van de algemene delen door derden te laten uitvoeren.

### 3.8 Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

### 3.9 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van ieder gebouw. Het wordt aangeraden het privaatief slechts definitief op te schilderen na een periode van +/- 3 jaar na de pleisterwerken (cfr. Advies WTCB)

### 3.10 Meubilering

#### *Gemene delen*

Brievenbusgehelen & wegwerken branddetectie, TV & telefonie

#### *Private delen*

De meubilering is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

Alle opgegeven handelswaarden in dit lastenboek zijn exclusief BTW.

---

Opgemaakt te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

De overeenkomst is opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn en de partijen verklaren ieder één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, kennis genomen te hebben van alle bepalingen en er zich akkoord mee te verklaren.

De verkoper De koper

(handtekening voorafgegaan door eigenhandig Geschreven "Gelezen en goedgekeurd")