



# Woonproject Robert

Commercieel lastenboek

Fase 1: lot 5-6-7-12-13-14

# Inleiding

De gegevens vermeld in huidig document zijn niet limitatief en hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal. In huidig document is de “**bouwheer**” en tevens opstalhouder de verkoper van de constructies conform de met de koper gesloten verkoopovereenkomst. Het verkochte goed voldoet aan de bouwkundige normeringen van kracht op het moment van het indienen van de respectievelijke bouwaanvraag. De bouwheer verklaart de werken uit te voeren naar goed vakmanschap en enkel materialen te gebruiken die geschikt zijn voor hun functie. Deze materialen voldoen aan de vereiste kwaliteitseisen met de nodige keuringslabel zoals CE/BENOR, ATG/ETA, BOSEC, CEBEC naargelang het toepassingsgebied. Met betrekking tot de aangekochte zone zullen materialen die niet bepaald zijn in het lastenboek door de bouwheer steeds aan de koper ter goedkeuring voorgelegd worden, in functie van de vooropgestelde budgetten. Indien er een prestatie voorgeschreven wordt (bv. de U-waarde van een dak), behoudt de bouwheer het recht het materiaal te kiezen voor zover dit aan de voorgeschreven prestatie voldoet. De vermelde prijzen en omschrijvingen zijn steeds voor één wooneenheid.

## **Bouwheer:**

Haven woonconcepten bvba

Nassastraat 23/101

2000 Antwerpen

BE 0678 819 262

# Woonproject Robert: Fase 1

<b>Lotnr.</b>	<b>Type</b>	<b>Slaapkamers</b>	<b>Opp. perceel</b>	<b>Bewb. opp.</b>
Lot 5	HO	3 slpk. + Zolder	345m <sup>2</sup>	197m <sup>2</sup>
Lot 6	GB	3 slpk. + Zolder	225m <sup>2</sup>	225m <sup>2</sup>
Lot 7	HO	3 slpk. + Zolder	300m <sup>2</sup>	197m <sup>2</sup>
Lot 12	HO	3 slpk. + Zolder	300m <sup>2</sup>	197m <sup>2</sup>
Lot 13	GB	3 slpk. + Zolder	225m <sup>2</sup>	225m <sup>2</sup>
Lot 14	HO	3 slpk. + Zolder	385m <sup>2</sup>	197m <sup>2</sup>

## **Adres:**

Kouterstraat

9170 Meerdonk (Sint-Gillis-Waas)

## Inhoudsopgave

<b>Woonproject Robert</b>	<b>1</b>
<i>Commercieel lastenboek</i>	1
Fase 1: lot 5-6-7-12-13-14	1
<i>Inleiding</i>	2
<i>Woonproject Robert: Fase 1</i>	2
<i>Energieprestatie (EPB), Studies en veiligheidscoördinatie</i>	4
Energieprestatie (EPB)	4
Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies	4
Veiligheidscoördinatie	4
<i>Vorbereiding, inplanting en ondergrondse werken</i>	4
<i>Ruwbouw en dakwerken</i>	5
Buitenschrijnwerk	5
<i>Binnenafwerking</i>	5
Beprestering	5
Vloerafwerking	6
Binnenschrijnwerk	6
Venstertablet	7
Schilderwerken	7
Keuken	7
Sanitair	8
<i>Technieken</i>	9
Verwarming	9
Elektriciteit	9
Ventilatie	12
<i>Buitenaanleg</i>	12
<i>Oplevering</i>	12
<i>Betaalwijze</i>	13
<i>Algemene bepalingen</i>	13
Plannen en verschillen	13
Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper	13
Afsluitingen/bezoek van de bouwplaats	14
Nutsvoorzieningen	14
Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen	14
Wijzigingen door de kopers	15
Verzekeringen en risico-overdracht	17
Tienjarige aansprakelijkheid	17
Tegenstrijdigheden	17
Subleveranciers van de Bouwheer/promotor	17
Werkdagen	18
Zettingen	18
Normeringen	19
Eerste opkuis	19

# Energieprestatie (EPB), Studies en veiligheidscoördinatie

## Energieprestatie (EPB)

Voor de EPB-regelgeving werkt de bouwheer samen met studie bureau *Nitra* uit Verrebroek. De EPB-studie stelt bepalingen op die voldoen aan de meest recente wetgeving en energienormen. Deze worden strikt nageleefd zodat er voor de woning gestreefd wordt naar het gepaste E-peil. Door de combinatie van een uitstekende isolatie, een ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie en zonnepanelen is het E-peil lager dan E30. Hierdoor spreken we van een BEN-woning (bijna-energie neutrale woning).



De voordelen van een BEN-woning:

- Een korting van 50 % op de onroerende voorheffing gedurende 5 jaar.
- Een voordelig BEN-krediet bij bepaalde banken.
- Een aanzienlijk lagere energiefactuur.

## Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies

Het ontwerp is van *marieke smet architecten* uit Kieldrecht. Marieke Smet is tevens de leidinggevende architect en voert de controle op de werf uit.

Om de stabiliteit van de woning te garanderen wordt er vooraf een stabiliteitsstudie uitgevoerd door een onafhankelijk studie bureau. Dit werd uitgevoerd door *ingenieursbureau Boden* uit Kalmthout.

## Veiligheidscoördinatie

De veiligheidscoördinatie omvat alle maatregelen die genomen moeten worden om de veiligheid en gezondheid op de werf te garanderen. Een veiligheidscoördinator van het studie bureau *Nitra* uit Verrebroek voert dit uit.

## Vorbereiding, inplanting en ondergrondse werken

Op basis van het ontwerp van de architect, de stabiliteitsplannen, de EPB-regelgeving en de afspraken met de klant kunnen de werken starten. Eerst verzorgen we de inplanting van de woning en de voorbereiding van de bouwplaats. Vervolgens beginnen de grond-, funderings- en rioleringswerken, om nadien de vloerplaat van het gelijkvloers te storten.

## Ruwbouw en dakwerken

Op de vloerplaat van het gelijkvloers worden de dragende en niet-dragende muren opgetrokken, voorzien van de correcte vochtkeringen en thermische onderbrekingen.

Tussen de scheidingsmuren van aanpalende woningen wordt een geluids- en thermische isolatie aangebracht.

De vloerplaten van de eerste, het dak en de zolderverdieping indien van toepassing zijn opgebouwd uit pré-dallen en ter plaatse gestort beton.

De hellende daken worden opgebouwd uit hout voorzien van de nodige dampschermen, isolatie, onderdak met lattenwerk en afgewerkt met een Actua dakpan zwart van Wienerberger.

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering, afgewerkt met dampscherm, isolatie en daarop de nodige bitumineuze dichtingslagen.

De dakdichting valt onder de 10-jarige aansprakelijkheid van de bouwheer.

De daken voldoen aan de thermische eisen van kracht bij het indienen van de bouwaanvraag.

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in voorgelakt aluminium.

De gevelsteen wordt in wildverband gemetst met dunbedmortel en is van het type:

Classo Blauw-Rood Genuanceerd, waalformaat van Wienerberger.

## Buitenschrijnwerk

Het raamwerk en de voordeur worden uitgevoerd in aluminium profielen, in een zwarte kleur voorzien van superisolerend glas ( $U=1,0$  W/m<sup>2</sup>K) en zwarte thermische afstandhouders. Alle kamers hebben minimaal één opengaand raamdeel.

Kleur aluminium raamprofielen is zwart ral 9004

Het dakraam is antraciet aan de buitenzijde en wit aan de binnenzijde. Het kan 180° wentelen en in deze stand geblokkeerd worden voor een gemakkelijk schoonmaakstand.

Voor lot 5, 7, 12 & 14                      1 dakraam

Voor lot 6 & 13                                3 dakramen

De voordeur heeft een ingebouwde inox-vijf-puntsluiting en een veiligheidscilinder met eigendomscertificaat.

De garagepoort is een sectionaalpoort in dezelfde ral-kleur als de aluminium raamprofielen. Deze poort is elektrisch aangedreven en voorzien van een drukknop (binnenzijde) en één afstandsbediening.

## Binnenafwerking

### Bepoistering

De muren in snelbouwsteen en de plafonds worden afgewerkt met een éénlaagse bepoistering. Het plafond in de garage is niet voorzien van pleisterwerk. De eindlaag is gladde beton (pré-dallen).

De zolderverdieping wordt niet afgewerkt hierdoor zal het dampscherm zichtbaar zijn bij oplevering. Deze ruimte kan op vraag van de koper en tegen een meerprijs afgewerkt worden.

## Vloerafwerking

De vloerbekleding kan de koper op initiatief van de bouwheer en in functie van de vorderingen van de bouwwerken zelf kiezen in de tegelshowroom van *Bouwpunt Van der Gucht* in Temse.

De hal, keuken, leefruimte, badkamer, wc's en berging zijn standaard voorzien van een keramische tegel, in formaat 45/45cm tot en met 60/60cm, in een rechte plaatsing. Dit met bijpassende plint. De garage is standaard voorzien van een keramische tegel van 30/30cm. Deze tegels, inclusief plaatsing, hebben een handelswaarde (incl. btw) van:

- Keuken, hal, leefruimte, badkamer, wc's, berging: 42,50 €/m<sup>2</sup>
- Plinten tegels 45/45 of 60/60 11,00 €/lm
- Garage 30,50 €/m<sup>2</sup>
- Plinten tegels 30/30 8,00 €/lm

Wandtegels worden geplaatst rond het bad en/of de douche, tot plafondhoogte.

- Wandtegels 30/60cm 30,50 €/m<sup>2</sup>

Op de bovenverdieping wordt een laminaatvloer op een akoestische ondervloer voorzien te kiezen uit het aanbod van *Bouwpunt Van der Gucht*. Deze zijn afgewerkt met een schilderplint van 58mm hoogte met een handelswaarde (incl. btw), inclusief plaatsing, van:

- Laminaat: 24,50 €/m<sup>2</sup>
- Bijpassende plint: 8,50 €/lm

Er is geen vloerafwerking voorzien voor de zolderverdieping. De chape is de eindlaag bij oplevering.

Andere tegels, andere legwijze of extra vierkante meters kunnen we, indien gewenst, tegen een meerprijs uitvoeren.

De plaatsing van laminaat- of parketvloer is steeds afhankelijk van de vochtigheidsgraad van de onderliggende betonvloer/chape. De plaatsing wordt enkel en alleen uitgevoerd indien we voldoende zeker zijn dat de beton- en/of chapevloeren droog zijn (bij twijfel, plaatsen we de parketvloer niet). Het is mogelijk dat omwille van vochtigheid de voorlopige oplevering van het gebouw dient uitgesteld te worden tot het tijdstip dat de betonvloeren voldoende droog zijn.

## Binnenschrijnwerk

De voorziene binnendeuren zijn schilderdeuren met een omkasting in multiplex en deurlijsten in meranti, nog te schilderen, met een hoogte van 211,5 cm.

In de woning is een houtentrap (beuk) met gesloten traptreden voorzien van het gelijkvloers naar de eerste verdieping.

Er is tevens een vaste trap voorzien tot op de zolderverdieping. Dit in dezelfde houtsoort (beuk) met open traptreden.

Op de verkoopplannen zijn suggesties getekend voor maatkasten (o.a. in de inkomhal en de dressing). Dit is louter informatief. Kasten op maat zijn niet opgenomen in het verkooplastenboek. Tegen een meerprijs en in samenspraak met onze interieur specialist kunnen deze voorzien worden.

## Venstertablet

De ramen op hoogte worden voorzien van een composiet venstertablet. Deze heeft een dikte van 20 mm met gepolijste zichtkanten en steekt +/-3 cm uit ten opzichte van de muur. Ze wordt niet ingewerkt in de dagkanten. Het composiet kan vooraf gekozen worden door de klant uit het voorgestelde assortiment.

## Schilderwerken

De woning wordt niet geschilderd. De bezetting is de voorziene eindlaag. De koper kan de schilderwerken aanvangen na voorlopige oplevering van de woning en wanneer deze voldoende is uitgedroogd.

## Keuken

De koper is vrij om, onder begeleiding van onze keukenleverancier *Bogaert koken en wonen* in Stekene, naar eigen smaak de invulling van het keukenbudget te bepalen. Indien de koper het keukenbudget wenst te verhogen wordt het verschil verrekend. Na de definitieve keuze wordt het detailplan opgesteld.

In de verkoopprijs is een keukenbudget voorzien zoals u terugvindt in onderstaande tabel. De aangegeven handelswaarde zijn inclusief plaatsing en inclusief btw.

Lotnr.	Prijs	Lotnr.	Prijs
Lot 5	€ 8 936	Lot 12	€ 8 936
Lot 6	€ 10 597	Lot 13	€ 10 597
Lot 7	€ 8 936	Lot 14	€ 8 936

Voor deze budgetten is er onderstaand voorstel opgemaakt zoals voorgesteld in de verkoopplannen:

- Kastenwand met aanrecht, kookplaat en ingewerkte dampkap.  
Meer of minder kastenwand naargelang het lot.
- Keukeneiland met gootsteen.
- Model en kleur van de deurfronten zijn vrij te kiezen door de koper binnen het aangeboden gamma.
- Keukentoestellen zijn van een kwalitatief hoogstaand merk Siemens.
  - Gootsteen (1 + 1/3) met mengkraan
  - Combi-oven
    - Oven (lot 6 & 12)
    - Microgolfoven (lot 6 & 12)
  - Inductie kookplaat
  - Dampkap met buiten afzuiging (Novy)
  - Koelkast met vriesvak

- Vaatwasser
- Werkblad in laminaat 40mm dik.
- Stopcontacten van het aanrecht en het eiland zijn opgenomen in het onderdeel elektriciteit/verlichting.

De indeling van de keuken op de verkoopplannen is informatief.

## Sanitair

Alle sanitaire toestellen en het meubilair wordt aangeleverd door *Desco*.

In de verkoopprijs is een budget voorzien voor sanitaire toestellen en meubilair met een handelswaarde van € 4840 incl. btw en inclusief plaatsing.

De koper is vrij om, onder begeleiding van onze sanitair-specialist *Desco*, naar eigen smaak de invulling van dit budget te bepalen. In een *Desco* toonzaal naar keuze. Indien de koper het budget wenst te verhogen wordt het verschil verrekend. Na de definitieve keuze wordt het detailplan opgesteld.

Voor dit budget is er onderstaand voorstel opgemaakt zoals voorgesteld in de verkoopplannen:

- Inloopdouche (Acryl douchebak van 90x90cm tot 90x120cm), thermostaatkraan met houder en handdouche, douchewand of douchedeur.
- Bad (Acryl, 180x80cm) met bad mengkraan met douchekop
- Badkamermeubel (120cm) met dubbele lavabo, mengkraan, spiegel en verlichting.
- Elektrische handdoekdroger in de badkamer.
- 2 hang-wc's met spoelbak achteraan en één handwasser op het gelijkvloers met koudwaterkraan in het gastentoilet.
- Toestellen zijn telkens in witte kleur.

Overige aanvoerleidingen water:

- Aanvoerleiding koud water voor de verwarmingsketel.
- Aanvoerleiding koud water voor de wasmachine.
- Aanvoerleiding koud en warm water in de keuken.
- Een dubbele dienstkraan en de aansluiting op de watermeter in de garage.
- Buitenkraantje (anti-vorst).
- Een hydrofoorgroep voor de aansluiting van het regenwater op de wc's en het buitenkraantje. *(Een hydrofoorgroep recupereert het opgeslagen regenwater. Dit kan gebruikt worden voor functies die geen drinkbaar water vereisen zoals toilet en buitenkraantje. Op deze manier bespaart u op de waterfactuur.)*

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in meerlagenbuis (bv. Henco). Alle afvoeren zijn uit PVC of PP en bestand tegen hoge temperaturen. De ganse installatie is conform de voorschriften van de waterleveringsmaatschappij. Alsook de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren voldoen aan deze bepalingen.

Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

De aanduidingen van de sanitaire toestellen zijn informatief.



# Technieken

## Verwarming

De energiezuinige woning is uitgerust met vloerverwarming. Dit comfortabele verwarmingssysteem op lage temperatuur wordt aangedreven door een condenserende gaswandketel. Vloerverwarming wordt in alle kamers voorzien behalve in de berging, de garage en de zolder.

Het verwarmingssysteem wordt geplaatst we volgens de regels van de kunst. Ze voldoet aan alle normen van de toepasselijke wetgeving. De voorziene temperaturen zijn uitgerekend volgens de geldende norm. Bij een eventuele buitentemperatuur van - 10°C moet er een mogelijkheid zijn om temperaturen te verzekeren: in de hal 20°C, leefruimte 22°C, keuken 20°C, slaapkamers 20°C, badkamer 24°C en nachthal 18°C.

## Gaswandketel

In de berging wordt een condenserende gaswandketel met schouw voorzien. De ketel voldoet aan alle vereiste veiligheidsvoorzieningen en beschikt over de nodige toebehoren voor een goede werking.

## Vloerverwarming

Vloerverwarming is een verwarmingsysteem dat comfortabel aanvoelt. Tevens werkt het op lagere temperatuur waardoor het geschikt is voor een alternatieve warmtebron zoals een warmtepomp. Toekomstgericht is dit een voordeel.

## Thermostaat

Dit verwarmingssysteem is via een thermostaat in de leefruimte regelbaar.

## Elektriciteit

De elektriciteitsinstallatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met het algemeen reglement op de elektrische installaties (A.R.E.I). De keuring door een gekozen erkend organisme valt ten laste van de bouwheer. De installatie wordt tevens uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkende dienst voor controle. Het keuringsverslag is ten laste van de bouwheer en zal aan de koper worden bezorgd bij de voorlopige oplevering.

Het verdeelbord met automatische zekeringen en bijhorende differentieel schakelaars wordt geplaatst in de garage.

## Algemeen

- Schakelkast met automatische zekeringen, aarding, voedingskabel tot de tellerkast.
- De leidingen voor de lichtpunten zijn aanwezig. Er zijn geen armaturen voorzien.
- Het schakelmateriaal is van Niko (wit- of crèmekleurig), of gelijkwaardig. Andere kleuren en types zijn optioneel en tegen meerprijs door de koper te kiezen.

- De installatie is ingewerkt in alle ruimtes, met uitzondering van de garage waar de installatie in opbouw is.
- De bouwheer voorziet de technische uitrusting en keuring. De aansluitingskosten en het afsluiten van een individueel contract is ten laste van de koper.

## Overzicht

Garage	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 lichtpunt + 2 lichtschakelaars</li> <li>1 dubbel stopcontact</li> <li>1 stopcontact</li> <li>1 aansluiting voor automatische garagepoort</li> </ul>
Inkom	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 lichtpunten + 2 schakelaars (1 lichtpunt bij lot 6 &amp; 13)</li> <li>1 schakelaar voor buitenverlichting inkom</li> <li>1 stopcontacten</li> </ul>
Toilet gelijkvloers	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 lichtpunt + 1 schakelaar</li> </ul>
Keuken	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 lichtpunt boven eiland + schakelaars</li> <li>1 dubbele stopcontacten aanrecht</li> <li>1 dubbelstopcontact eiland</li> <li>1 stopcontact voor vaatwasser</li> <li>1 stopcontact voor fornuis</li> <li>1 stopcontact voor dampkap</li> <li>1 stopcontact voor combi-oven</li> <li>1 stopcontact voor frigo</li> <li>1 stopcontact voor oven/microgolf (bij lot 6 &amp; 12)</li> </ul>
Eet- en zithoek	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 lichtpunten + 2 schakelaars per lichtpunt</li> <li>1 schakelaar voor buitenverlichting terras</li> <li>4 dubbele stopcontacten</li> <li>3 enkele stopcontacten</li> <li>1 aansluiting voor tv-distributie</li> <li>1 aansluiting voor telefoon/internet</li> <li>1 aansluitpunt voor thermostaat</li> </ul>
Berging	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 lichtpunt + schakelaar</li> <li>1 dubbel stopcontact voor wasmachine &amp; droogkast</li> </ul>

	1 stopcontact voor verwarmingsketel 1 dubbelstopcontact
Nachthal + trap 1 <sup>ste</sup> verdieping	2 lichtpunt + 2 schakelaars 1 stopcontact
Trap naar zolder	1 lichtpunt + 2 schakelaars
Toilet verdieping	1 lichtpunt + schakelaar
Slaapkamer 1	1 lichtpunt + schakelaars 1 enkel stopcontact 2 dubbele stopcontacten
Slaapkamer 2	1 lichtpunt + schakelaar 3 enkele stopcontacten
Slaapkamer 3	1 lichtpunt + schakelaar 3 enkele stopcontacten
Dressing (lot 6, 8, 11 & 13)	1 lichtpunt + schakelaar (bij lot 6 & 13) 1 enkel stopcontact
Badkamer	1 lichtpunten + schakelaars 1 lichtpunt spiegel + schakelaar 3 enkele stopcontacten
Zolder	2 enkele stopcontacten 1 aansluiten ventilatie unit 1 lichtpunt + 1 schakelaar
Buiten	1 lichtpunt aan de voordeur 1 deurbel 1 dubbel stopcontact terras tuin 1 lichtpunt buitenverlichting terras

## Zonnepanelen

Een fotovoltaïsche installatie is voorzien en bestaat uit 8 monokristallijnen-zonnepanelen van elk 300 Wp bovenop de dakbedekking. Bij deze installatie komt een omvormer die

geschikt is voor de installatie en een verbruiksmeter. Deze worden geplaatst in de nabijheid van de elektriciteitsmeter.

## Ventilatie

Voor een optimale luchtkwaliteit en een aangenaam leefcomfort wordt een ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie voorzien.

Dit is een ventilatiesysteem op basis van mechanische toevoer en mechanische afvoer via een centrale ventilatie-unit met warmterecuperatie. De hoeveelheid verse lucht die toegevoerd wordt en de hoeveelheid vervuilde lucht die uit de woning afgevoerd wordt, is in balans.

De warmtewisselaar in de ventilatie-unit gaat de vers aangevoerde buitenlucht opwarmen met de warmte van de lucht die de woning verlaat. Dit gebeurt zonder dat de twee luchtstromen zich vermengen. Er is dus sprake van een warmteterugwinning.

De verse lucht wordt door middel van ventielen in de droge ruimtes (living, slaapkamer, enz) toegevoerd. De afvoer van vervuilde lucht gebeurt door middel van afvoerventielen in de natte ruimtes zoals wc's, badkamer, keuken en berging.

De ventilatie-unit is voorzien op de zolder.

## Buitenaanleg

We nivelleren de tuin en gras wordt ingezaaid. Links, rechts en achteraan van het perceel wordt een zwarte draadafsluiting van 1,80m geplaatst.

Een terras van 3m breed in grijze betonklinker zal aansluiten op de achtergevel. De oprit naar de garage en de toegang naar de voordeur worden verhard met dezelfde grijze betonklinker. Alsook het paadje naar de achterliggende tuin. Tussen de zijgevel en de perceelsgrens sluit een draad met poortje, gelijk met de voorgevel, de tuin volledig af indien het een halfopen bebouwing betreft. Ook in de voortuin wordt gras ingezaaid en een beukenhaagje wordt aangeplant op de rooilijn. Op dezelfde lijn komt een bijpassende brievenbus.

## Oplevering

De oplevering gebeurt in twee fases. Een voorlopige oplevering en een definitieve oplevering.

De voorlopige oplevering van de woning gebeurt in het bijzijn van de aannemer, de architect, een vertegenwoordiger van de bouwheer en de koper door middel van een rondgang. Dit op een afgesproken moment voor de verhuis. Bij aanvang is het geheel ontdaan van alle afval en de woning is bezemschoon. Na deze voorlopige oplevering, de afrekening en ontvangst van betaalbewijs, overhandigt de bouwheer de sleutels aan de koper. Dit is tevens de startdatum van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer. Indien er nog werken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering, voert de aannemer deze zo spoedig mogelijk uit. Ten laatste voor de definitieve oplevering.

De definitieve oplevering gebeurt één jaar na datum van de voorlopige oplevering. De aanvaarding van de werken verloopt stilzwijgend, behoudens uitdrukkelijk verzoek van de koper.

## Betaalwijze

De bouwheer en de koper ondertekenen een verkoopovereenkomst bemiddeld door exclusief verkoopkantoor *Huyzen Beveren*. Hierbij wordt het vastgestelde voorschot betaald door de koper op derdenrekening van de notaris van de verkoper om de verkoopovereenkomst te bekrachtigen.

De aankoop valt niet onder de wet Breyne. Hierdoor wordt er niet gewerkt met betaalschijven. Het aankoopbedrag wordt betaald aan de verkoper bij ondertekening van de notariële akte.

## Algemene bepalingen

De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

## Plannen en verschillen

Kwaliteit en concept van de woningen zijn vast, de bouwheer echter kan te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. De 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 woningen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De opgegeven verkoopoppervlakten worden gemeten vanaf de buitenkant van de buitenmuren tot aan de as van de scheimuren tussen twee woningen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

## Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten, erelonen, etc. daarvan te zijnen laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen koper en bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de bouwheer

kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer.

## Afsluitingen/bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwheer of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Het is de koper van de woning tevens ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn woning vooraleer de voorlopige oplevering van de desbetreffende woning heeft plaatsgevonden. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

De ingebruikname van de woning en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, zonder zijn schriftelijke toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de woning.

## Nutsvoorzieningen

De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten van teledistributie, telefoon en internet alsook de noodzakelijke netuitbreidingen zijn ten koste van de koper.

De koper moet zich steeds schikken naar de richtlijnen opgegeven door de nutsmaatschappijen, alsook naar de eisen van de bouwheer (m.b.t. bv. de inplanting van leidingen ...).

Het leveringscontract voor zowel gas, elektriciteit, water en telefoon is ten laste van de koper. Zodra de bouwheer de koper hiervan op de hoogte brengt, sluit de koper zo spoedig mogelijk een leveringscontract af met een leverancier naar keuze. Het verbruik op de meters tijdens de werken valt ten laste van de koper. (Bv.: om het de bouwheer toe te laten in de winterperiode het gebouw tijdig af te werken zal er mogelijks dienen verwarmd te worden.).

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (pompput, voorbehandelingsinstallatie, drukverhogingsgroep...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare net, zal dit ten laste van de koper zijn.

## Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte woning.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de woning of het nut ervan verbeteren, of omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers, enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, incl. BTW van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de koper.

## Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn woning), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer/architect hierover zijn akkoord geeft. Wijzigingen zijn pas uitvoerbaar vanaf het moment van het verlijden van de authentieke akte. Mits toestemming van de bouwheer, is het evenwel mogelijk dat er op verzoek van de koper reeds wijzigingen uitgevoerd worden vóór het verlijden van de authentieke akte.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Volgende wijzigingen zijn echter uitgesloten:

- Werken die het uitwendige van het gebouw of de uniformiteit van de gemene delen veranderen,
- Werken die de stevigheid van de constructie aantasten
- Of werken die de verdere uitvoeringstermijn van de werken bemoeilijken of in het gedrang brengen.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen; bij gebreke hieraan wordt de koper veronderstelt van de wijzigingen af te zien en wordt de woning afgewerkt zoals beschreven in onderhavig lastenboek. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen overgemaakt worden door de bouwheer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.

In geval van meerwerken of veranderingen zal de uitvoeringstermijn automatisch verlengd worden met minstens 1 werkdag per schijf van 430.00 Euro aan meerwerken. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Ingeval de koper, voor de afwerking van zijn woning, materialen zou bestellen die de waarde van de voorziene stelpost zouden overschrijden, dan kan de aannemer een voorschot bij bestelling opvragen van veertig procent (40%) van de waarde van de bijbestelde goederen en/of meerwerken. Het overblijvende saldo van de meerwerken wordt afgerekend in twee delen: vijftig procent (50%) samen met de schijf die gefactureerd wordt na het plaatsen van pleister-/chapewerken en het saldo bij de voorlopige oplevering. Indien de koper wijzigingen wenst aan te brengen die een invloed hebben op de EPB- en/of akoestische prestaties van zijn woning, zullen deze wijzigingen onder zijn verantwoordelijkheid worden uitgevoerd. De extra studiekosten ten gevolge van deze wijzigingen vallen volledig ten laste van de koper. De koper zal de bouwheer niet in gebreke kunnen stellen indien bepaalde EPB- en/of akoestische eisen niet gehaald zouden worden ten gevolge van de gevraagde wijzigingen

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking budgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximum 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen worden genomen.

Indien door de koper, met instemming van de bouwheer, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen, beroep zou worden gedaan op andere dan door de bouwheer aangestelde nevenaannemers en -leveranciers, dan moet het met hiernavolgende rekening worden gehouden:

1. Dergelijke werken kunnen enkel plaatsvinden na de voorlopige oplevering.
  2. Deze werken gebeuren onder uitsluitende verantwoordelijkheid van de door de koper aangeduide nevenaannemer.
  3. Goederen, materialen en materieel noodzakelijk voor deze werken, moeten door deze nevenaannemer zelf tot in de aangekochte woning worden gebracht zonder enige tussenkomst van de bouwheer noch verplichtingen om de herplaatsen opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.
- De bouwheer draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken.
4. De koper is met de door hem aangestelde nevenaannemer, hoofdelijk verantwoordelijk ten overstaan van de bouwheer voor alle beschadigingen aan de bestaand gebouwen en de reeds uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze tussenkomst voortspuiten.



## Verzekeringen en risico-overdracht

De bouwheer sluit vanaf de start der werken een ABR (alle Bouwplaats Risico's) verzekering af.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de woning.

Vanaf de voorlopige oplevering is de koper verantwoordelijk voor zijn eigen verzekeringspolissen.

## Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de woning en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek)

Garantiebewijzen zullen meegeleverd worden met het postinterventiedossier (PID). Het PID wordt door de bouwheer aan de koper bezorgd op het moment van de voorlopige oplevering.

## Tegenstrijdigheden

De beschrijving van de afwerking en de particuliere handelswaardes vermeld in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De aangehechte compromisplannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst.

Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde:

- 1.Verkoopovereenkomst
- 2.Aangehechte compromis plannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)
- 3.Commercieel lastenboek

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

## Subleveranciers van de Bouwheer/promotor

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. dient te gebeuren bij de speciaalzaak die door de bouwheer wordt aangeduid.

# Werkdagen

Werkdagen:

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbare dagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen.

Weerverlet:

Volgende weersomstandigheden geven aanleiding tot weerverlet of onwerkbare dagen:

- Wanneer het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag
- Wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0°C
- Wanneer de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw
- Wanneer de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt en wanneer er opgeruimd of hersteld moet worden naar aanleiding van de opgelopen schade.

Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden.

Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken, ... , zullen beschouwd worden als vriesverletdagen.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen.

De weerverletdagen hebben een verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

Overmacht:

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de aannemer of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (Algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, onlusten, machinebreuk, brand, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, lock-out, archeologisch onderzoek, onnaspeurbare bodemverontreiniging, edm.).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd, in gemeen overleg met de architect, met de tijdsperiode welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats weer op te starten. De verlenging van de termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de koop of tot het eisen van schadevergoeding.

# Zettingen

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

Een en ander kan ook geen reden zijn tot het uitstellen of weigeren van betaling en/of van de vrijgave van de borg.

## Normeringen

De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van indienen bouwaanvraag, zullen aangerekend worden aan de kopers van de woning.

## Eerste opkuis

De woning wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

### Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- BTW, registratie -en notariskosten
- Aansluitingskost nutsvoorzieningen
- Kosten opmaak van de verkavelingsaktes (wijzigende en aanvullende)

Dit document wordt in **twee exemplaren** opgemaakt en ondertekend door de koper en de bouwheer. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

**Datum:**

**De bouwheer** (verkoper van de constructies)

**De koper**