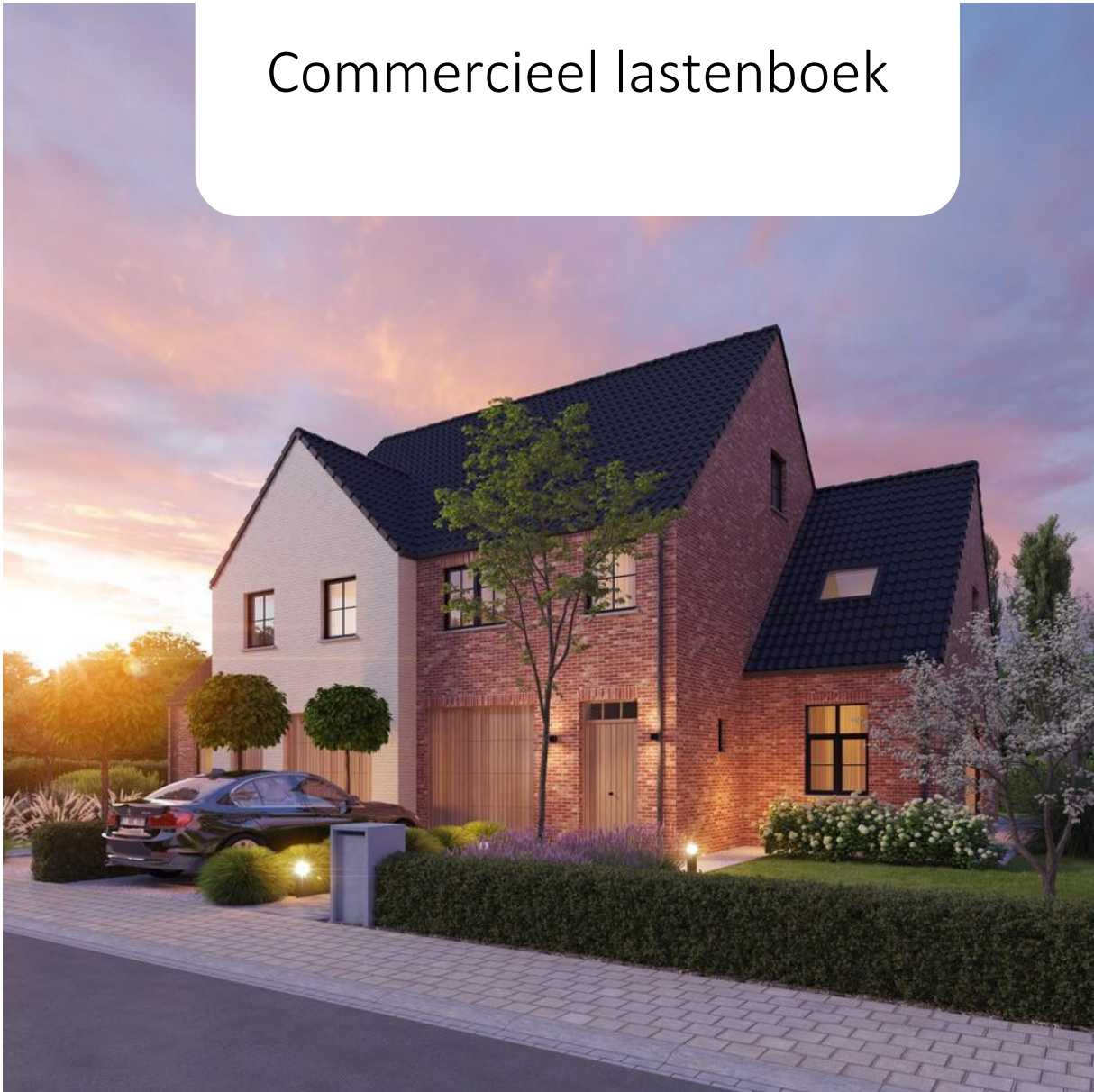


# Commercieel lastenboek



Nieuwbouw Roeselarestraat

Zarren

# INHOUD

<b>DEEL 1 ALGEMEEN LASTENBOEK</b> .....	<b>4</b>
1 ALGEMENE GEGEVENS .....	4
1.1 INLEIDING .....	4
1.2 SITUERING WONING .....	5
1.3 PROJECTTEAM .....	6
1.4 BESCHRIJVING EN OPPERVLAKTES .....	8
1.5 EPB .....	8
2 ALGEMENE RUWBOUW .....	9
2.1 VOORBEREIDENDE WERKEN/ALGEMEEN .....	9
2.2 AFBRAAK .....	10
2.3 GROND EN FUNDERINGEN .....	10
2.4 RIOLERINGEN .....	10
2.5 STRUCTUUR .....	11
2.6 METSELWERK .....	11
2.7 VOEGWERKEN .....	11
2.8 DORPELS .....	12
2.9 HELLENDE DAKEN .....	12
2.10 ZINKWERKEN .....	12
2.11 BRIEVENBUS/HUISNUMMER .....	12
2.12 INPANDIGE GARAGES.....	12
3 BUITENSCHRIJNWERK .....	13
3.1 RAMEN EN DEUREN .....	13
3.2 BEGLAZING .....	13
3.3 GARAGEPOORT.....	13
4 TECHNIEKEN .....	14
4.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....	14
4.2 HERNIEUWBARE ENERGIE .....	15
4.3 HERGEBRUIK REGENWATER .....	15
4.4 SANITAIRE INRICHTING .....	15
4.5 VERWARMING .....	16
4.6 VENTILATIESYSTEEM .....	16
4.7 BRANDVOORZIENINGEN .....	16
5 VLOEREN, WANDTEGELS EN RAAMTABLETTEN .....	17
5.1 VLOEREN EN WANDTEGELS.....	17
5.2 RAAMTABLETTEN .....	17
6 BINNENSCHRIJNWERK .....	18

6.1	BINNENDEUREN .....	18
6.2	KEUKEN .....	18
6.3	TRAP .....	18
7	PLEISTERWERKEN .....	18
8	SCHILDERWERKEN .....	19
9	BUITENAANLEG .....	19
10	OPTIEPAKKETTEN .....	20
10.1	KEUZEPAKETTEN MATERIALEN-BASISAFWERKING (INCLUSIEF) .....	20
10.2	OPTIEPAKKETTEN .....	20
<b>DEEL 2 NOTA .....</b>		<b>21</b>
<b>DEEL 3 KLANTENBEGELEIDING ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN .....</b>		<b>23</b>
11	ALGEMENE VOORWAARDEN .....	24
11.1	PLANNEN .....	24
11.2	WIJZIGINGEN .....	25
11.3	TELLERS – TAKSEN .....	25
11.4	WERKEN VOOR DE VOORLOPIGE OPLEVERING EN TOEGANG TOT DE WERF .....	25
11.5	ZETTING VAN HET GEBOUW .....	25
11.6	MEUBILERING .....	25
11.7	MEERWERKEN .....	26
11.8	WAARBORG .....	26
11.9	AANSPRAKELIJKHEID .....	26
11.10	PRINCIPE SLEUTEL-OP-DE-DEUR EN KLANTENBEGELEIDING .....	27
11.11	VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING .....	27

# DEEL 1

## ALGEMEEN LASTENBOEK

### 1 ALGEMENE GEGEVENS

#### 1.1 INLEIDING

**Karure Group / Solidum Construct** kiest resoluut voor duurzaamheid, transparantie, kwaliteit en correcte informatie in haar mission statement rond projectontwikkeling. Onderdeel daarvan is het commercieel lastenboek dat elke koper duidelijkheid en overzicht moet bieden in de afwerking van zijn/haar toekomstige eigendom.

Het veronderstelt een vlot/leesbaar geschreven document te zijn dat een duidelijke weergave biedt van de bouwmethodes, handelswaardes en afwerkingsgraad. De keuze voor duurzame materialen en bouwtechnieken die voldoen aan hoge kwaliteitsnormen is onderdeel van dat engagement, zonder daarbij evenwel de verwerkingsmethodes per leverancier in detail te beschrijven. Dat is de verantwoordelijkheid en tegelijk aansprakelijkheid van elk lid van het bouwteam.

Bijkomende informatie is op aanvraag steeds beschikbaar bij het verkoopkantoor of de projectontwikkelaar. Woningen worden opgericht conform de afgeleverde bouwvergunningen (omgevingsvergunning en/of verkavelingsvergunning). De verwerkingsmethodes of materialen kunnen op initiatief van de architect, bouwcoördinator en bouwheer gewijzigd worden in functie van het eindresultaat van de werken, zonder evenwel in te boeten op de vooropgestelde kwaliteit.

## 1.2 SITUERING WONING

Zarren, een pittoresk dorp in het hart van West-Vlaanderen maakt deel uit van de gemeente Kortemark. Het dorp ademt een rijke geschiedenis en biedt een scala aan bezienswaardigheden die zowel de lokale bevolking als bezoekers weten te bekoren.

Die bijzondere troeven prikkelden **Karure Group / Solidum Construct** om hier 2 weldoordachte half-open nieuwbouwwoningen op te trekken met inpandige garage. De nieuwbouwwoningen in de Roeselarestreet in Zarren worden omschreven als stijlvolle en duurzame woningen gelegen aan de rand van de dorpskern, waardoor ze rustig zijn gelegen, maar tegelijk genieten van een vlotte bereikbaarheid van de omliggende dorpskernen.

In dit project wordt gekozen voor een landelijke architectuur met functionele kleuren en duurzame materialen waardoor dit project trendsetter wordt voor de buurt en er tegelijk een tijdloze uitstraling wordt gecreëerd.

Een combinatie van wit-grijs en rood-genuanceerd gevelmetselwerk en antraciet PVC schrijnwerk afgewisseld met houten deuren en poorten zorgt voor een eigentijds en karaktervol uitzicht. De nuances in het schrijnwerk en metselwerk creëren dan weer een aparte identiteit voor elke woning.

Beide woningen beschikken over een inpandige garage. Elke woning is voorzien van een inkomhal met toilet, een ruime open keuken, een leefruimte en wasplaats/berging op het gelijkvloers. Elke woning beschikt bovendien over een voortuin/oprijstrook en een Zuid-west-gerichte tuin achteraan de woning. Op het verdiep worden telkens 3 slaapkamers, een badkamer, een technische berging en een apart 2de toilet ondergebracht. Beide woningen hebben via een zolderluik nog toegang tot een zolderruimte. Ruime glaspartijen vooraan en achteraan zorgen voor maximale lichtinval en vrijheid.

Bij het ontwerp van de woning staan kwaliteit en comfort voorop. Er wordt veel aandacht besteed aan de praktische indeling, berging en privacy. Daarnaast wordt er bijzondere aandacht besteed aan zowel **thermische** als **akoestische isolatie**.

Eén van de vele troeven van het project is de uitgekende prijskwaliteitsverhouding voor dergelijke landelijke woningen.

Verderop volgt een overzicht met de indeling en oppervlaktes van de woning.

Voor verdere details verwijzen we naar de bijgevoegde bouwplannen.

## 1.3 PROJECTTEAM

---

### BOUWHEER

Solidum Construct  
Hofstraat 2  
B-8970 Poperinge  
T. 057 36 48 64  
E. [info@karuregroup.be](mailto:info@karuregroup.be)  
W. [www.karuregroup.be](http://www.karuregroup.be)

---

### PROJECTMANAGEMENT

B&V Project bvba (Consulting en coördinatie)  
Wulfhulle 9  
B – 8978 Poperinge  
T. 057 36 48 62  
E. [info@benvproject.be](mailto:info@benvproject.be)  
W. [www.benvproject.be](http://www.benvproject.be)

---

### ARCHITECT

Verhaeghe & Flamang architecten  
Langemarkstraat 17 A  
B – 8980 Zonnebeke  
T. 051 26 99 99  
E. [info@verhaeghe-flamang.be](mailto:info@verhaeghe-flamang.be)  
W. [www.verhaeghe-flamang.be](http://www.verhaeghe-flamang.be)

---

### INGENIEUR

Ploegsteert  
Touquetstraat 228  
B – 7783 Ploegsteert  
T. 056 56 56 56  
E. [info@ploegsteert.com](mailto:info@ploegsteert.com)  
W. [www.ploegsteert.com](http://www.ploegsteert.com)

---

### VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

Feys bvba  
Professor Dewulfstraat 188  
B – 8970 Poperinge  
T. 057/33 27 18  
E. [info@feysbvba.be](mailto:info@feysbvba.be)  
W. [www.feysbvba.be](http://www.feysbvba.be)

---

## EPB-VERSLAGGEVING

Feys bvba  
Professor Dewulfstraat 188  
B – 8970 Poperinge  
T. 057/33 27 18  
E. [info@feysbvba.be](mailto:info@feysbvba.be)  
W. [www.feysbvba.be](http://www.feysbvba.be)

## 1.4 BESCHRIJVING EN OPPERVLAKTES

	Omschrijving	Opp in m <sup>2</sup>	Beschrijving
W1	Gelijkvloers	113,7	Inkom, toilet, berging, keuken, leefruimte, garage
	1ste verdiep	100	nachthal, 3 slaapkamers, toilet, badkamer, berging
	Zolder	43,64	
	Perceel	540	
W2	Gelijkvloers	100	Inkom, toilet, berging, keuken, leefruimte, garage
	1ste verdiep	87,22	nachthal, 3 slaapkamers, toilet, badkamer, berging
	Zolder	40	
	Perceel	551	

De oppervlaktes van de privatieve delen, zoals weergegeven in de tabel en op de plannen, zijn indicatief en mogelijk gerekend vanaf de buitenkant van de buitenmuren (bruto vs netto-oppervlaktes) tot aan de as van de gemene muren. Omwille van uitvoeringsmodaliteiten kunnen de werkelijk uitgevoerde oppervlaktes afwijken t.o.v. de goedgekeurde bouwaanvraagplannen en bovenvermelde tabel. Alle afwijkingen in plus of in min die binnen de algemene toleranties blijven, zullen een oppervlaktewinst of -verlies tot gevolg hebben voor de koper zonder dat deze een prijsherziening kunnen betekenen.

## 1.5 EPB

De woningen zullen voldoen aan de geldende EPB (Energie Prestatie en Binnenklimaat) normen. De definitieve berekening wordt opgemaakt na uitvoering van alle werken en zal niet hoger zijn dan **E30** (energieprestatie) en **S 28** (schilpeil), Dat E-peil zal vermeld staan op het EPB-attest. De kosten van de EPB verslaggever en het afleveren van het nodige attest is niet inbegrepen in de verkoopprijs. De kost komt ten laste van de kopers en wordt apart verrekend en betaald naar aanleiding van de ondertekening van de authentieke akte.

Op deze manier bouwen we energiezuinige en duurzame woningen voor elke koper, voorzien van optimale:

- thermische isolatie: S-peil en U- en R-waarden
- energieprestatie: laag E-peil (max. E30), lage netto-energiebehoefte en de voorziening van hernieuwbare energie (zonnepanelen) conform EPB-verslag waar nodig.
- binnenklimaat: ventilatiesysteem en aandacht voor oververhitting

## 2 ALGEMENE RUWBOUW

### 2.1 VOORBEREIDENDE WERKEN/ALGEMEEN

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de **Gemeente Kortemark**. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de volledige duur van de onderneming. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting of op het terrein. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. Hij maakt het mogelijk dat de nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, water, telefoon en kabel kunnen worden binnengebracht op elk perceel en in elke woning volgens het systeem zoals beschreven. We streven ernaar de tellers en aansluitingen te voorzien op een efficiënte en gemakkelijk bereikbare plaats met minimale hinder, dewelke door de koper wordt aanvaard.

De definitieve aansluitingskosten op water (tot en met de hoofdwaterteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), TV-distributie en telefoon vallen ten laste van de koper, alsook de waarborgen die voortvloeien uit de aansluitingen. De plaatsing van de tellers door de respectievelijke nutsmaatschappijen, de kablering door onze technicus en de noodzakelijke keuringen worden gecoördineerd door de promotor en doorgerekend aan de koper. Hiervoor wordt een forfait opgevraagd van **€4.750 + btw, betaalbaar bij authentieke akte**. Ook de kosten voor (niet-limitatief) deze graafwerken, keuring riolering, keuring water, keuring elektriciteit, netuitbreiding, coördinatiekosten etc... zijn hier inbegrepen.

De kabels voor de aansluiting van telefoonnetwerk en/of kabelnetwerk (Telenet en Proximus) worden centraal binnengebracht zodat een gemakkelijke aansluiting op de huis-multimedia mogelijk is. De definitieve plaatsing van alle tellers is steeds op vraag van, onder voorbehoud van akkoord en wijzigingen door de respectievelijke nutsmaatschappijen.

Vallen ten laste van de bouwheer:

- Het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing.
- Het verwijderen van puin en afval vóór de voorlopige oplevering van de werken.
- Het borstelschoon maken van de woning

Het perceel wordt opgemeten door de landmeter die door de bouwheer wordt aangesteld. De kostprijs hiervan (**€ 350 + BTW**) is ten laste van de koper en betaalbaar bij authentieke akte. De inplanting van de woning gebeurt conform de goedgekeurde plannen.

De buitenaanleg (tuinen, opritten, afsluitingen, terrassen, teelaarde,...) op de privatieve percelen is niet inbegrepen behoudens wat vermeld staat in punt 9 van dit lastenboek.

De toegang tot de werf is voor elke koper verboden tijdens de bouwwerkzaamheden voorafgaand aan de voorlopige oplevering, tenzij onder begeleiding en in overleg met de bouwheer of zijn afgevaardigde. Tijdens de bouwfase zijn bezoeken aan de werf met de klantenbegeleider mogelijk en voorzien op aanvraag. Zie deel 3 'Klantenbegeleiding, algemene bepalingen en voorwaarden' verder in dit lastenboek.

## 2.2 AFBRAAK

Eventuele afbraak wordt met de grootste voorzichtigheid uitgevoerd. Vrijgekomen gevels van aangrenzende panden worden beschermd en hun stabiliteit wordt verzekerd door het uitvoeren van de nodige schoringwerken.

## 2.3 GROND EN FUNDERINGEN

Na het uitvoeren van de grondsondering door een gespecialiseerd labo wordt de stabiliteit en het type fundering berekend door een bevoegd ingenieur. Alle bouwwerken in beton met bijhorende wapening worden uitgevoerd volgens de berekening van de bevoegd ingenieur.

De diktes en hoogtes worden bepaald door de bevoegde ingenieur en kunnen afwijken van de diktes vermeld op de architectuurplannen. De architectuurplannen zijn louter indicatief.

Onder of naast de funderingen wordt er een aardingslus voorzien. Deze wordt doorgetrokken tot de ruimte voorzien voor electriciteitsmeters en aan de uiteinden voorzien van een aardingsklem om te kunnen verbinden met de installatie in de woning. Dit alles conform de voorschriften beschreven in het Algemeen Reglement op Electricische Installatie (AREI).

## 2.4 RIOLERINGEN

De rioleringen worden geplaatst volgens de plannen van het rioleringsstelsel, opgemaakt door de bevoegde architect. Deze BENOR-gekeurde riolering wordt uitgevoerd in PVC of PE.

De riolering wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet volgens de stedelijke reglementering terzake. In elke woning onderscheiden we huishoudafvalwater (HHW), regenwater (RWA) en fecaal water (FW).

Alle ondergrondse leidingen worden voor de voorlopige oplevering gecontroleerd door een erkend aannemer die hiervan een verslag aflevert. De verkoper adviseert de koper evenwel om vóór de eerste ingebruikname een reinigingsbedrijf aan te spreken die alle putten reinigt ifv van het voorkomen van elke mogelijke vorm van verstopping, geurhinder,...

Er wordt voor elke woning een **regenwaterput van 7.500 L** geplaatst voor aansluiting van de toiletten, een buitenkraan op achtergevel en optioneel de wasmachine.

De voorziening voor de regenwaterpomp wordt in de garage of in de regenwaterput geplaatst. Er wordt een bijkomende socarex leiding voorzien vanuit de garage/berging naar de regenwaterput die kan gebruikt worden als manueel navulsysteem voor de regenwaterput.

In de voortuinstrook wordt conform de omgevingsvergunning een Wadi aangelegd met een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> om de natuurlijke infiltratie van regenwater in de bodem te garanderen.

De toiletten hebben afzonderlijke afvoerleidingen aangesloten volgens het principe van een gescheiden stelsel en aparte verluchtingsbuizen. Beide woningen beschikken over een sceptische put van 3.000 L die verder aangesloten worden op de openbare riolering.

Alle diameters, lengtes en hellingen worden bepaald door de ingenieur of architect om een vlotte afwatering te garanderen.

Voor de definitieve aansluiting op het openbaar rioleringsnet worden mogelijk bijkomende controleputten voorzien. Dergelijke controleputten bevorderen het onderhoud.

Putdeksels van aanwezige putten (bv. regenwaterputten, sceptische putten, controleputten - onder voorbehoud van aanwezigheid) worden standaard uitgevoerd in beton. Daar waar er standaard verharding voorzien is (zie punt 9 buitenaanleg) wordt er een klinkerdeksel/tegeldeksel/gietijzeren deksel voorzien dat aan de geldende voorschriften beantwoordt.

## 2.5 STRUCTUUR

De volledige samenstelling van de structuur van het gebouw voor zowel funderingen, beton en staal zal worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie, die wordt uitgevoerd door de bevoegd ingenieur.

De diktes en hoogtes worden door hem bepaald en kunnen afwijken van de diktes vermeld op de architectuurplannen. De architectuurplannen zijn bijgevolg slechts indicatief. De koper aanvaardt dat alle muurdiktes, binnen-en buitenmuren kunnen wijzigen en aangepast worden in functie van het advies van de stabiliteitsingenieur of studie bureau EPB. Deze wijzigingen kunnen aanleiding geven tot aangepaste binnenmaten van de woning.

De dragende constructies van de verticale wanden zijn voorzien in snelbouwstenen, silicaat of beton. De vloerplaten worden uitgevoerd in gewelven, predallen, een combinatie potten/lateien of vol gewapende betonplaten, dit volgens de **stabiliteitsstudie**.

## 2.6 METSELWERK

De dragende binnenmuren worden voorzien in snelbouwstenen, silicaat of beton.

Niet-dragende binnenmuren worden voorzien in gipsblokken of een gelijkwaardige variante. Ze worden na de deskundige plaatsing afgewerkt '**klaar voor de schilder**' \*.

De buitenmuren worden als volgt samengesteld:

- Muren in snelbouwstenen, silicaat of beton, al dan niet geprefabriceerd.
- Isolatie (gefixeerd door isolatieklemmen) dikte volgens de actuele EPB-normering
- Gevelbekleding: opgaand metselwerk (baksteen wit-grijs Thornse recup rood genuanceerd recup de bouillon), volgens keuze van de architect en conform plan.

De gemene muren worden ontdubbeld en tussen de scheiding voorzien van isolatie conform EPB-studie. Dit om op vlak van akoestiek alle comfort te garanderen en om op vlak van energieprestatie te voldoen aan de wettelijke normering.

*\*aan de schilder om de muren/plafonds schilderklaar te maken (oneffenheden wegwerken, putjes uitvullen en opschuren)*

## 2.7 VOEGWERKEN

De gevelstenen worden opgebouwd in traditioneel metselwerk en gevoegd rekening houdend met de esthetiek van de woningen. De getoonde 3D-beelden zijn dan ook indicatief.

De binnenmuren worden verlijmd of indien voorzien in zichtbaar metselwerk meegaand gevoegd in cementmortel. Dat is zichtbaar in bepaalde ruimtes waar standaard geen pleisterwerk wordt voorzien.

De voegen tussen ramen, deuren en het metselwerk worden gedicht in een hoogwaardige elastische kit in een kleur passend in het geheel, of door een zwelband, naar keuze van de architect en bouwheer.

## 2.8 DORPELS

Dorpels zullen volgens hun noodwendigheden worden geplaatst in blauwe hardsteen, zink of aluminium. Dit volgens de keuze van de bevoegde architect. Alle dorpels worden geplaatst zoals weergegeven op de plannen en naar een ontwerp van de architect. Het is de architect toegestaan hieraan wijzigingen te voorzien in functie van de definitieve raamopstelling en opbouw. Dit kan resulteren in esthetische wijzigingen.

## 2.9 HELLENDE DAKEN

De constructie van het gebinte gebeurt op klassieke wijze op de werf. De opbouw wordt uitgevoerd overeenkomstig het plan van de architect.

Opbouw als volgt:

- Isolatie (minerale wol volgens EPB): tussen de spanten
- Onderdak
- sneeuw- + pannenlat
- Dakpan (brugse betonpan blauw-grijs ) volgens keuze architect

Indien van toepassing dakvlakramen cfr EPB en keuze architect

Eventuele oversteken worden uitgevoerd volgens (detail en materiaal) keuze architect.

## 2.10 ZINKWERKEN

Zichtbare afleiders zijn in zink, geanodiseerd aluminium of koper. Model volgens voorstel van bevoegd architect. Voor niet-zichtbare afvoeren gebruikt men PE of gelijkwaardig.

## 2.11 BRIEVENBUS/HUISNUMMER

In basis worden geen brievenbus en huisnummer voorzien. Het staat de kopers vrij een brievenbus te kiezen en te plaatsen volgens de eisen van Bpost.

## 2.12 INPANDIGE GARAGES

Voor elke woning is een inpandige garage beschikbaar. De garages worden standaard gepleisterd, behalve het plafond.

## 3 BUITENSCHRIJNWERK

### 3.1 RAMEN EN DEUREN

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in antraciet PVC (binnenzijde wit) volgens voorstel van de bevoegde architect. De voordeur en garagepoort worden uitgevoerd in duurzaam hout. De deuren worden verder voorzien van een uniek cilinderslot met driepuntsluiting en een aluminium of inox deurklink of knop aan de buitenzijde.

De indeling van de ramen en de wijze van openen (zoals opendraaiend, openvallend, schuivend of kantelend) is vermeld op de respectieve plannen van elke woning en bepaald door de architect. Het schuifraam op de achterzijde bestaat uit een vaste en een schuivende vleugel.

Alle ramen, schuiframen en deuren worden ingepleisterd.

### 3.2 BEGLAZING

Alle ramen zijn voorzien van superisolerende dubbele beglazing conform EPB (**U<sub>g</sub> = 1,0**)

De EPB studie bekijkt het risico op oververhitting en calculeert de noodzakelijke preventiemaatregelen in (zonwerende beglazing, buitenscreens,...) om opwarming van het gebouw te voorkomen. In basis worden enkel buitenscreens geplaatst waar dat volgens EPB noodzakelijk is.

De voeg tussen de buitengevel en het raamkader wordt voorzien van een zwelband en/of wordt opgekit.

Noot: airco wordt altijd afgestraft bij EPB berekening en dient op afroep individueel nagezien te worden. Plaatsing moet ten allen tijde afgetoetst worden met de voorschriften in de bouwvergunning.

### 3.3 GARAGEPOORT

De garagepoort betreft een houten geautomatiseerde sectionaalpoort inclusief 2 handzenders.

## 4 TECHNIEKEN

### 4.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt geplaatst volgens de huidige normen vermeld in het Algemeen Reglement voor Elektrische Installatie (AREI) en wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme. Het attest van goedkeuring van de installatie zal worden afgeleverd aan de koper bij voorlopige overname of opgenomen in het Postinterventiedossier. De automatische zekeringen worden geplaatst in de verdeelkast die zich standaard in de garage of berging bevindt, behoudens andere adviezen van de architect of installateur. Standaard wordt een teller met tweevoudig uurtarief aangevraagd, driefasig – 25A (onder voorbehoud van voorliggend netwerk). Er worden voldoende stroomkringen voorzien voor een comfortabel gebruik en specifieke toestellen (bv. kookplaat,...) krijgen een afzonderlijk circuit.

De kosten van de teller en aansluiting zijn niet inbegrepen in de prijs, deze worden aangevraagd door de bouwheer en apart verrekend aan de koper (zie 2.1). Het verbruik van energie is ten laste van de koper vanaf de voorlopige oplevering.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn voorzien in standaardkleur (wit).

De elektrische installatie is als volgt samengesteld:

	Garage	Inkom	Toilet	Living	Keuken	Wasplaats	Badkamer	Toilet boven	Berging	Nachthal	Slaapkamer 1	Slaapkamer 2	Slaapkamer 3
Lichtpunt één richting			1				2	1	1				
Lichtpunt twee richtingen	1	1		2	1	1				2	1	1	1
Stopcontact enkel	2	1		4	3	1	2			1	3	3	3
Stopcontact dubbel				1	2			1			2	1	1
Aansluiting data				2		1							
Videofoon				1									
Wachtleiding telefoon				1									
Wachtleiding televisie				1							1		
Voeding kookplaat					1								
Voeding oven					1								
Voeding dampkap					1								
Voeding koelkast					1								
Voeding wasmachine						1							
Voeding condensatiedroogkast						1							
Voeding CV/warmtepomp						1							
Voeding ventilatie						1							
Voeding thermostaat				1									
Voeding regenwaterpomp	1												

De plaatsing wordt bepaald door de koper, in samenspraak met de bouwheer, aannemer of architect, voor zover aankoop op plan gebeurt. In de andere gevallen gebeurt plaatsing in overleg met de architect en leverancier.

De schakelaars, wandcontactdozen, bekabeling, enz. worden maximaal ingebouwd voorafgaandelijk aan de pleisterwerken, behalve daar waar geen pleisterwerken worden voorzien. Daar wordt in opbouw gewerkt

Verlichtingsarmaturen of lampen zijn niet inbegrepen in de prijs.

Alle vooraansluitingen voor Telenet en/of Proximus zijn aanwezig. De aansluiting zelf gebeurt volgens keuze van provider op initiatief en op kosten van de koper.

## 4.2 HERNIEUWBARE ENERGIE

De energiedeskundige zal aan de hand van de energieprestatieberekening de behoefte bepalen voor het bijplaatsen van installaties voor hernieuwbare energie. De promotor verbindt zich ertoe dat de woning zal voldoen aan de normering, opgelegd in de wetgeving terzake.

**Noot:** aanwezige zonnepanelen moeten binnen de maand na oplevering door de koper aangemeld worden of van een eigendomsoverdracht (in geval reeds aangemeld door de bouwheer) voorzien worden bij Fluvius.

## 4.3 HERGEBRUIK REGENWATER

Conform de specifieke voorschriften in de omgevingsvergunning en bouwplannen is hergebruik van regenwater voorzien voor beide woningen (zie 2.4) voor toiletten, een buitenkraan en optioneel de wasmachine.

## 4.4 SANITAIRE INRICHTING

De sanitaire installatie wordt geplaatst volgens de huidige normen en wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme. Het attest van goedkeuring van de installatie zal worden afgeleverd aan de koper bij voorlopige overname of deel uitmaken van het Postinterventiedossier.

De kosten voor het plaatsen van de teller, de aansluiting en eventuele ontkalker zijn ten laste van de koper. Het verbruik van water is ten laste van de koper vanaf de voorlopige oplevering.

Alle aanvoerleidingen van water zijn in VPE kunststof of gelijkwaardige materialen. Afvoerleidingen zijn in PVC. Alle afvoerleidingen zijn BENOR-gekeurd.

Het volledige buizennet wordt ingewerkt in de muren en plafonds, behoudens waar niet gepleisterd. Daar gebeurt het in opbouw. Het warm water wordt geproduceerd door een hoogwaardige warmtepomp.

Er is aanvoer van koud stadswater naar:

- Keukenspoeltafel
- Bad en/of douche (voorzien volgens de plannen)
- Lavabo's
- Warmtepomp

De warmtepomp produceert warm water dat wordt aangevoerd aan:

- Keukenspoeltafel
- Bad en/of douche (voorzien volgens de plannen)
- Lavabo's
- Vloerverwarming

Er is een handelswaarde (excl. BTW) voorzien van **€ 4.950** voor sanitaire toestellen voor elke woning.

De standaardplaatsing en aansluiting van de toestellen is in de koopprijs van de woning inbegrepen. Op vraag van de koper kunnen er bijkomend werken worden besteld welke zullen verrekend worden aan de koper. Verder zijn alle aanduidingen op de plannen louter illustratief. Er wordt een plan uitgewerkt van de badkamer rekening houdend met de wensen van de koper, in samenspraak met de leverancier van de badkamers.

## 4.5 VERWARMING

Elke woning is voorzien van een hoogwaardige individuele warmtepomp (lucht/water) als verwarmingsbron. Deze zorgt voor een constante warmte en de aanvoer van warm water vermeld in 4.4.

Het vermogen van de warmtepomp is aangepast aan de grootte van de woning. Dit wordt berekend door de installateur.

Er wordt standaard vloerverwarming voorzien in alle ruimtes op het gelijkvloers en de eerste verdieping, behalve de bergingen en de garage. De vloerverwarming geniet een vermogen dat comfortabele binnentemperaturen waarborgt bij alle reguliere weersomstandigheden.

Optioneel en tegen verrekening kan in de badkamer een extra elektrische handdoekdroger geplaatst worden.

## 4.6 VENTILATIESYSTEEM

In de woning wordt, in overeenstemming met de EPB-regelgeving, geopteerd voor een verluchtingssysteem type D. Dit is een elektrisch aangedreven en vraag gestuurd balansventilatiesysteem. Het systeem zuigt de gebruikte en vervuilde lucht centraal af in de vochtige ruimtes (badkamer, berging, keuken, ...) en blaast verse en gereinigde lucht in de droge ruimtes (leefkamer, slaapkamers, ...).

## 4.7 BRANDVOORZIENINGEN

Het gebouw houdt rekening met alle voorschriften inzake brandveiligheid vermeld in de bouwvergunning. Rookmelders worden geplaatst conform de voorschriften op elk verdiep van de woning.

## 5 VLOEREN, WANDTEGELS EN RAAMTABLETTEN

### 5.1 VLOEREN EN WANDTEGELS

Er is keuze uit keramische bevloering (formaat 40/40 tot 60/60 in recht legpatroon) voor het volledige gelijkvloers en de badkamer en het toilet op de 1<sup>ste</sup> verdieping. Voor de overige vloerbekleding op de 1ste verdieping is kwalitatieve fineerparket met bijhorende plint voorzien (optioneel samengesteld parket tegen verrekening). Het fineerparket wordt zwevend geplaatst op een kwalitatieve geluidsabsorberende en isolerende ondervloer. Voor de diverse bevloering zijn volgende handelswaardes (excl. BTW) voorzien:

- Inkom/hal, toilet, leefruimte, keuken, berging, badkamer en 2<sup>de</sup> toilet op het verdiep: **H.W. € 40 /m<sup>2</sup>** met bijhorende plint **H.W. € 12.5 /m**
- Garage: **H.W. € 25/m<sup>2</sup>** met bijhorende plint met **H.W. € 10/m**
- Nachthal/slaapkamers: standaard fineerparket H.W.: **33 €/m<sup>2</sup>** met bijhorende plint **H.W. € 10 /lm**

De plaatsing is inbegrepen in de aankoop prijs van de woning voor zover het gekozen formaat 40/40 of 60/60 cm is. Voor afwijkende formaten en materialen kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Standaard worden de vloeren lichtgrijs gevoegd (idem voor de verticale voegen van de plinten), tenzij anders besproken met de leverancier. De aansluiting van de vloer en de zwevend geplaatste plinten wordt afgewerkt met een elastische voeg. Een legplan voor de vloeren is te bespreken/verkrijgen bij de gecontracteerde aannemer/toonzaal bevloering.

Alternatieven zoals parket of vinyl zijn optioneel en kunnen aangeboden worden tegen prijsverrekening. Gevolgkosten eigen aan specifieke keuzes (ontkoppelingsmatten,...) zijn ook voor rekening van de koper.

In de badkamer is er keramische wandbetegeling voorzien van de douche-eigen muren (douchetub - plafondhoog) + de badrand (30 cm) met een H.W. van **€40 /m<sup>2</sup>**.

De voorziene plaatsingsprijs, inclusief waterdicht doek waar nodig is inbegrepen in de aankoop prijs van de woning. Er kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden voor afwijkende formaten.

Om een optimale akoestische en thermische isolatie te bekomen wordt de ondervloer opgebouwd uit:

- Uitvullingslaag bestaande uit een isolerende laag ter nivellering van de verschillende leidingen die op de draagvloer liggen.
- De chapelaag, verstevigd met staalvezel of netwapening.

De diktes van de verschillende lagen wordt bepaald door de architect in samenspraak met de bevoegde energiedeskundige.

### 5.2 RAAMTABLETTEN

De dagkanten worden standaard volledig uitgepleisterd. De ramen op schoot worden afgewerkt met een pleisterplaat. Op die manier geniet de woning een stijlvolle uitvoering ter hoogte van alle ramen.

Raamtabletten in natuursteen of gelijkwaardig zijn optioneel en mits verrekening bespreekbaar met de toonzaal betegeling. Desgevallend dient de klantenbegeleider te worden geïnformeerd zodat de uitvoering passend wordt gecoördineerd.

## 6 BINNENSCHRIJNWERK

### 6.1 BINNENDEUREN

De binnendeuren van de woning zijn vlakke tubespaan schilderdeuren in standaardmaten (2115 x 730, 780, 830) zoals en volgens het aantal vermeld op de plannen. Alle deuren zijn voorzien van aluminium of inox deurklink en slot met bijhorende rosas.

Optioneel en mits verrekening kan in overleg met de aannemer binnenschrijnwerk een glazen deur voorzien worden tussen de inkomhal en de leefruimte. De deuropening (dagkanten) tussen de inkomhal en de leefruimte wordt standaard uitgepleisterd.

### 6.2 KEUKEN

Er wordt een keukenplan opgemaakt, rekening houdend met de wensen van de koper en dit in samenspraak met de keukenleverancier.

De intekening van de keuken op de plannen is dan ook louter illustratief en niet bindend.

Standaard wordt de keuken uitgerust met boven -en onderkasten, kolomkasten, kookplaat, spoelbak met mengkraan, dampkap (recirculatie), oven + microgolfoven of combi-oven, koelkast en vaatwasmachine. De keukentoeestellen zijn van het merk Electrolux, AEG of gelijkwaardig.

Er is een handelswaarde (excl. BTW) voorzien voor de keuken ter waarde van **€ 12.000**.

Enkel het detailplan van de keukenleverancier is contractueel bindend. De koper zal worden uitgenodigd om het keukenplan te bespreken en de afwerkingsmaterialen vast te leggen. Indien de gemaakte keuzes het voorziene budget overstijgen zal dit het voorwerp vormen van verrekeningen aan de koper.

### 6.3 TRAP

De trappen naar de eerste verdieping zijn voorzien in beuk, rubberwood of gelijkwaardig, met gesloten traptreden en een leuning/handgreep. Het hout is onbehandeld en kan dus nog worden gebeitst, vernist of geschilderd mee met het interieur.

## 7 PLEISTERWERKEN

De volledige woningen worden voorzien van pleisterwerk. Alle wanden worden opgeleverd 'klaar voor de schilder'.

Haarscheurtjes in het pleisterwerk naar aanleiding van droging en krimp van het materiaal of door zetting van het gebouw worden als gedoogzaam beschouwd. Kleine oneffenheden bijwerken en stofvrij maken van de muur zullen na volledige droging gebeuren door de schilder op initiatief en kosten van de koper.

## 8 SCHILDERWERKEN

De schilderwerken zijn niet inbegrepen in de koopprijs.

De bouwheer wenst er de aandacht op te vestigen het gebouw voldoende lang te laten uitdrogen alvorens zijn schilderwerken uit te voeren. De vorming van haarscheurtjes zijn inherent aan het bouwsysteem en worden niet als gebreken beschouwd.

De bouwheer, architect en aannemer zullen nooit aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het herstellen van schilderwerken of andere wandbekleding door de koper indien deze beschadigd wordt door vocht in het pleisterwerk, scheurtjes ten gevolge van de zetting van het gebouw, waterschade, enz. .

## 9 BUITENAANLEG

Alle omgevingswerken op de grond rond, voor en achter de woning zoals (niet limitatief) terrassen, tuinen, tuinaanleg, paden, afsluiting enz. zijn niet voorzien, tenzij hierna anders vermeld.

- De onderlinge private tuinen met terras worden gescheiden door een verzorgde perceelsafsluiting in zwarte geplastificeerde draad van 1m80 hoog (type panthanet of gelijkwaardig). Overige perceelsgrenzen met de burens worden waar relevant ook van eenzelfde type perceelsafsluiting voorzien.
- De aanleg van de tuin (achterzijde woning) is beperkt tot het nivelleren van het terrein.
- Voor het gelijkvloers terras (conform plan) van de woning wordt een ondervloer voorzien in drainagebeton. Verdere afwerking is ten laste van de koper.
- De aanleg van de voortuin is beperkt tot het nivelleren van het terrein
- De opritten worden uitgevoerd in betonpuin, de toegangspaden naar de voordeur van de woningen worden uitgevoerd in drainagebeton. Dat laat elke koper toe die later zelf af te werken.

## 10 OPTIEPAKKETTEN

### 10.1 KEUZEPAKETTEN MATERIALEN-BASISAFWERKING (INCLUSIEF)

De koper zal via de klantenbegeleiding de opdracht krijgen om verschillende keuzepakketten te bestellen bij de door de bouwheer aangeduide aannemers. De keuzepakketten zitten niet vervat in onderhavig lastenboek, maar worden samengesteld binnen dezelfde prijs als de voorziene basisafwerking waardoor geen meerprijs betaald dient te worden.

Indien de koper wenst af te wijken van het vooropgestelde standaardpakket, zal hij als gevolg van zijn/haar overleg met de betrokken aannemer/toonzaal een offerte (upgrade) overgemaakt krijgen ter ondertekening, voor de aannemer dit kan uitvoeren.

### 10.2 OPTIEPAKKETTEN

De koper kan via de klantenbegeleiding vrijblijvend de kans krijgen om in te tekenen op een aantal optiepakketten (tegen sleuteldatum), te bestellen bij de door de bouwheer aangeduide aannemers.

De optiepakketten zitten niet vervat in onderhavig lastenboek, waardoor de koper voor elk optiepakket zal moeten bijbetalen.

Indien de koper een optiepakket wenst te bestellen, zal hij een bestelbon dienen te ondertekenen die een duidelijke omschrijving van het gekozen optiepakket bevat, alsook de meerprijs voor de koper.

Het staat de bouwheer vrij al dan niet optiepakketten aan te bieden. Die beslissing is vaak projectgebonden/situationeel en soms het gevolg van vragen vanuit het kopersbestand. Voorbeelden hiervan zijn : optiepakketten vast meubilair of vestiaire, screens en insectenhorren, gordijnen, schilderwerken, verlichtingsarmaturen,...

Het is de koper aanbevolen specifieke wensen ter personalisering van zijn privaatief tijdig kenbaar te maken bij de klantenbegeleider, die de mogelijkheden onderzoekt naar haalbaarheid, beschikbaarheid, toelaatbaarheid.

# DEEL 2 NOTA



DEEL 3  
KLANTENBEGELEIDING ALGEMENE  
BEPALINGEN EN VOORWAARDEN

## 11 ALGEMENE VOORWAARDEN

De mogelijkheid tot keuzes, afwijkingen, aanpassingen, bijkomende opties hangt af van de voortgang van het bouwproces en de fase waarin dat zich bevindt. Voor zover het proces wijzigingen toelaat, dient er rekening gehouden te worden met marktconforme meerprijzen.

Het ereloon van de architect, de stabiliteitsingenieur, bouwcoördinator, klantenbegeleiding en veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de prijs voor wat betreft de in dit lastenboek omschreven standaardafwerking en verwerkingswijzen.

De omgevingsvergunning/verkevelingsakte, authentieke akte, verkoopovereenkomst, dit lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Bij eventuele tegenstrijdigheden gelden de documenten in volgorde zoals hierboven beschreven.

De leden van het bouwteam/projectteam kunnen ten allen tijde door de promotor vervangen of gewijzigd worden zonder tussenkomst of verhaal van de koper.

Sfeerbeelden, foto's, 3D-beelden enz. worden gebruikt ter illustratie en zijn indicatief voor de toekomstige uitvoering. Ze zijn bijgevolg niet bindend. Op plannen vermelde meubels, ingemaakte kasten enz. zijn niet inbegrepen en gelden als illustratie.

De promotor kan nooit aansprakelijk worden gesteld of schadevergoeding worden gevraagd bij het eventueel niet opvolgen van voorschriften in de ruimste zin. Dit zowel in het geval de werken werden besteld en uitgevoerd door een gecontracteerde aannemer van de bouwheer voorafgaand aan de voorlopige oplevering als nadien bestelde of uitgevoerde werken door de koper of zijn aangestelden.

Indien de koper zonder medeweten van de promotor zelf of door derden werken (laat) uitvoeren geldt dit als onherroepelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering. De promotor wordt in dit geval ontslagen van elke verantwoordelijkheid, garanties, timing van de werken, enz. De vermelding van deze clausule houdt op geen enkele manier de toestemming van deze werken of de toegang tot de werf in.

Voorafgaandelijk aan de voorlopige oplevering wordt de woning ontdaan van grof vuil ten gevolge van de werken en borstelschoon gemaakt.

### 11.1 PLANNEN

De verkoopplannen, overhandigd aan de koper en aangehecht aan de verkoopovereenkomst en lastenboek werden zo nauwkeurig mogelijk opgemaakt door de architect.

Alle vermelde maten op plannen en beschrijvingen zijn plus/minus maten en zijn indicatief.

Alle secties van de kolommen en balken worden vastgelegd door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen worden als normaal beschouwd, evenals leidingen al dan niet vermeld op de plannen. Als hierdoor kleine verschillen zouden zijn (zowel in min als in meer) zullen deze als geoorloofd worden aanzien en geen aanleiding kunnen geven tot enige verrekening (zowel in min als in meer), noch aanleiding geven tot schadeloosstelling of ontbinding van de koop.

Toepassing van verlaagde plafonds wordt beperkt dankzij grondige voorstudie, doch indien noodzaak ifv een correcte inplanting van technieken worden ze als conform aanvaard.

## 11.2 WIJZIGINGEN

De bouwheer behoudt het recht om aanduidingen in het lastenboek en plannen te wijzigen indien dit nodig wordt geacht door de bevoegde architect of de bevoegde overheden.

Alle werken zullen worden uitgevoerd met de materialen die beschreven staan in dit lastenboek. Deze beschrijving heeft voorrang op alle aanduiding op de plannen, die illustratief zijn.

De bouwheer behoudt zich ook het recht materialen te wijzigen voor zover de nagestreefde kwaliteit volgens vermelding in dit lastenboek niet in het gedrang brengt.

Dit kan echter enkel voorvallen in geval van economische en commerciële redenen, zoals verdwijnen van materialen van de markt, leveringstermijnen die door de leveranciers niet meer kunnen gegarandeerd worden, Dit kan bovendien ook enkel in navolging van het advies die door de bevoegd architect of ingenieur wordt geformuleerd.

Indien de door de koper gevraagde wijzigingen aanleiding zouden geven tot een (wijzigende) omgevingsvergunning kan de promotor hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden, noch om schadevergoeding worden gevraagd.

## 11.3 TELLERS – TAKSEN

De tellers zijn ten laste van de koper en éénmalig te betalen: de definitieve aansluiting op water, gas, elektriciteit, riolering, T.V. distributie, telefoon, bouwtaken, de aanleg en herstellen van de wegenis en uitrusting, de brandpreventievoorzieningen zijn niet in de constructieprijs inbegrepen maar worden afzonderlijk verrekend (zie ook 2.1) zoals bepaald in de algemene verkoopsvoorwaarden.

## 11.4 WERKEN VOOR DE VOORLOPIGE OPLEVERING EN TOEGANG TOT DE WERF

Het is de koper geenszins toegelaten werken uit te voeren, van welke aard ook, vóór de voorlopige oplevering. Ook het plaatsen van eigen meubilair vóór de voorlopige oplevering wordt uitdrukkelijk verboden. Hiervoor verwijst de bouwheer naar de algemene verkoopsvoorwaarden en de verkoopovereenkomst.

Omwille van veiligheidsredenen is het de koper strikt verboden de werf te betreden zonder voorafgaandelijke toestemming en/of begeleiding van de bouwheer of iemand door hem aangesteld. Indien dat toch gebeurt is dit volledig op eigen risico en zal tevens een forfaitaire kost van 150 euro aangerekend worden.

## 11.5 ZETTING VAN HET GEBOUW

De barsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw enerzijds en als gevolg van de technische en fysische eigenschappen van de gebruikte materialen kunnen geen reden geven tot weigering van de voorlopige oplevering, noch het formuleren van bezwaren of voorbehoud van de voorlopige oplevering, noch tot het uitstellen van betaling, en ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Schade voortkomend door vroegtijdige schilderwerken in de privatieven, kan niet verhaald worden op de bouwheer en de aannemer of architect.

## 11.6 MEUBILERING

De meubilering, verlichting of andere niet-vaste interieurinrichting is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

## 11.7 MEERWERKEN

De klant verbindt er zich toe de materialen zoals elektriciteit, sanitair, verwarming, keuken, bevoering ... te kiezen bij de leveranciers voorzien/gecontracteerd door de bouwheer/promotor.

De wijzigingen die op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balkdragende muren en het buitenschrijnwerk. De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan de uitvoeringsplannen, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is niet uitgesloten dat door een bepaalde keuze van de koper een supplementaire plaatsings- of aanpassingskost kan aangerekend worden. De keuze voor bepaalde opties, meerwerken of andere uitvoeringswijzen kan gevolgen hebben voor andere posten, die op hun beurt doorgerekend worden.

Elke wijziging aangevraagd door de klant, alsmede meerwerken kunnen steeds een verlenging van de bouwtermijn met zich meebrengen.

Indien er door de klant werken worden aangevraagd met een speciale plaatsingswijze moet dit schriftelijk aan de bouwheer worden meegedeeld. Is dit niet het geval dan wordt de plaatsingswijze bepaald door de bevoegde aannemer.

Indien zachte bevoering wordt voorzien, zal deze pas geplaatst worden nadat de chape voldoende uitgedroogd is. De onmogelijkheid tot het plaatsen van deze bevoering zal evenwel nooit een reden kunnen zijn voor het niet aanvaarden van de voorlopige oplevering. De opleveringstermijn zal dan ook verlengd worden met dezelfde periode als nodig.

Bij keuze van materialen worden er geen minprijzen toegestaan/terugbetaald.

Indien de kopers alsnog uitzonderlijk bepaalde posten/rubrieken wensen te schrappen of niet te bestellen bij de aannemer(s) aangeduid door de bouwheer, kan dat enkel mits formele toestemming van de bouwheer en zal slechts een minprijs toegekend worden aan de kopers ten belope van 70 % van het vooropgestelde budget (exclusief BTW) voor deze post (basis: kostprijs bouwheer). Deze minprijs zal in rekening gebracht worden bij de eindafrekening. In voorkomend geval zal de koper zelf instaan voor de coördinatie en afwerking die altijd zal plaatsvinden na de voorlopige oplevering. Dit kan enkel posten van afwerking betreffen en dient voorafgaandelijk aan de verkoop besproken te worden.

Eventuele meerwerken, rechtsreeks besteld bij de aannemer, worden ook rechtstreeks gefactureerd door de aannemer aan de koper, inclusief het door de aannemer te respecteren BTW-tarief.

## 11.8 WAARBORG

De verkoper geeft aan de koper de wettelijk voorziene waarborgen inzake het gebouw: dit behelst 10 jaar van op het moment van de voorlopige oplevering.

## 11.9 AANSPRAKELIJKHEID

De partijen komen overeen dat eventuele aanspraken t.a.v. de aannemer zich beperken tot deze dewelke binnen de contractuele aansprakelijkheid vallen en aldus met uitsluiting van enige buitencontractuele aansprakelijkheid, met uitzondering van de buitencontractuele aansprakelijkheid wegens opzettelijke fout of fysieke schade conform art. 5.89 B.W.

## 11.10 PRINCIPE SLEUTEL-OP-DE-DEUR EN KLANTENBEGELEIDING

De woning wordt gebouwd en opgeleverd volgens het sleutel-op-de-deur principe. Het betreft een gemengde opdracht :

- forfaitaire opdracht voor alle standaard voorziene materialen, budgetten, posten en verwerkingwijzen zoals beschreven in het verkoopslastenboek
- verrekenbare opdracht voor de door de koper gekozen supplementaire werken en materialen of indien specifieke keuzes een wijziging vereisen ten aanzien van voorliggend verkoopslastenboek.

De woningen worden verkocht en gebouwd volgens het verkoopslastenboek, de plannen en de afgeleverde bouwvergunning die de koper erkent te hebben ontvangen.

Tijdens het bouwproces wordt elke koper bijgestaan door een individuele klantenbegeleider. Hij/zij is uw eerste aanspreekpunt en staat in voor de begeleiding bij het personaliseren en afwerken van uw woning. Na de aankoop ontvangt u alle informatie betreffende het verdere verloop van de bouwcoördinatie, de te bezoeken toonzalen van onze bouwpartners en de belangrijke sleuteldata. Maximum drie planbesprekingen/werfbezoeken kunnen worden georganiseerd met u op afspraak (inbegrepen in de aankoopprijs). Bijkomende begeleiding en advies van de klantenbegeleider wordt verrekend aan € 75 per uur excl. BTW.

Het respecteren van de sleuteldata is cruciaal voor het vlotte verloop van het bouwproces, de timing en goede opvolging der werken. Ook de volgorde van keuzes dient gerespecteerd te worden omdat ze implicaties kunnen hebben op andere posten. Alle gevraagde wijzigingen of extra offertes, al dan niet besteld, kunnen mogelijkwijs aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn vermeld in de verkoopovereenkomst en akte.

De keuzes, gevraagde aanpassingen en meerwerken in afwijking van dit verkoopslastenboek of de plannen kunnen enkel de afwerking van de woning betreffen. Wijzigingen aan de ruwbouw, gevels, buitenzijde en dragende structuur zijn niet toegestaan. Tijdig aangevraagde wijzigingen aan de niet-dragende binnenmuren zijn eventueel mogelijk in overleg en mits akkoord van de architect, bouwcoördinator of promotor en mits een bijkomende coördinatiekost van €250 excl. btw (aangepaste plannen,...).

Hetzelfde bedrag zal aangerekend worden bij extra samenkomsten/buitengewone opvolging (bv. onredelijk aantal vragen/contacten op vraag van koper) wijzigingen aan reeds goedgekeurde posten, laattijdige beslissingen (bv. het overschrijden van sleuteldata of laattijdige bezoeken aan toonzalen) of indien wijzigingsvragen implicaties hebben op de uitvoeringswijze van andere posten. Indien de gevraagde wijzigingen een ingrijpende aanpassing aan het concept van de woning, ruwbouw of technieken betreffen wordt een bijkomende coördinatiekost van min. €350 excl. btw aangerekend.

## 11.11 VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

De voorlopige aanvaarding van de woning zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de bouwheer aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren per brief of per mail. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van de woning aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken, geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van de woning.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden.

Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van de woning zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de woning.

Bij de voorlopige oplevering van de privatieven dient de koper het saldo (laatste schijf en afrekening) volledig te betalen alvorens hem de sleutels van de woning zullen worden overhandigd.

De definitieve oplevering geschiedt van rechtswege stilzwijgend één jaar na de voorlopige oplevering tenzij een aangetekend schrijven van de koper, vòòr het verlopen van deze termijn, de vastgestelde gebreken vermeldt en dat gedurende 1 maand na datum van dit aangetekend schrijven zonder gevolg wordt gelaten door de bouwheer en/of de architect.

De koper verbindt zich ertoe vanaf de voorlopige oplevering de nodige regelingen te treffen inzake verzekering van gebouwen en inboedel. Let wel: in geval een meersgezinswoning zijn de gebouwen reeds door de bouwheer opgenomen in een groepspolis, die door de vereniging van mede-eigenaars wordt overgenomen. De koper wordt geacht hierrond de nodige inlichtingen te nemen bij de bouwheer.

De koper en verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze opgenomen in dit lastenboek. Indien wel, staat dit vermeld op de verkoopovereenkomst. Hierbij verklaart de koper zich eveneens akkoord met de algemene verkoopsvoorwaarden.

Onderhavig lastenboek maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst. De koper bevestigt dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek is vermeld.

Opgemaakt te ..... op \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

<b>VOOR AKKOORD</b> De Koper(s)	<b>VOOR AKKOORD</b> De Promotor
------------------------------------	------------------------------------

