



LASTENBOEK

DE WEVERIJ

**BOUWEN van een MEERGEZINSWONING en een
EENGEZINSWONING**

Wetteren, Gentsesteenweg 1-11

INHOUDSOPGAVE

BOUWTEAM	4
DE WEVERIJ	5
ALGEMEEN	6
Principe	6
Architectuur, bouwplannen en materialen	6
TECHNISCHE BEPALINGEN	7
Algemeen	7
Vorbereidende werken	7
Afsluiting van de werf	7
Nutsvoorzieningen	7
Onderhoud en opkuis	7
Energieprestatie	7
Ruwbouw	7
Grondwerken	7
Rioleringen	7
Funderingen	7
Draagvloeren	8
Buitengevels	8
Terrassen	8
Binnenmuren	8
Akoestische isolatie	8
Dakwerken	8
Buitenschrijnwerk	8
Kokers, verluchtingen, afvoerleidingen, regenwaterleidingen	9
Afwerking	10
Pleisterwerken	10
Vloeren	10
Trappen	10
Binnenschrijnwerk	10
Brievenbussen	11
Keukens	11
Sanitaire installatie	11
Sanitair — verwarming	12
Sanitair — ventilatie	12
Elektriciteit	12
Liften	15
Brandveiligheid	15
Schilderwerken	15
Omgevingsaanleg	15



Gemeenschappelijke tuinen	15
Private tuinen	15
ALGEMENE BEPALINGEN	16
Principe	16
Verkoopprijs	16
Wijzigingen	17
Meer- en minwerken, stelposten, werken door derden	18
Verzekering en risico-overdracht	18
Voltooiingswaarborg	18
Opleveringen	18
Tienjarige aansprakelijkheid	19
Privacy - GDPR	19

BOUWTEAM

BOUWHEER

RVS BUILDING

Gransveldestraat 41

9230 Wetteren

www.rvsbuilding.be

ARCHITECTUUR

DAT-architectenburo

Stationsstraat 140

9550 Herzele

www.dat-architectenburo.be

IR. STABILITEIT

LAMBDA-MAX

Fritz De Wolfkaai 8 bus 24

9300 Aalst

www.michielbeernaert.be

EPB- en VENTILATIE

VCCA Oost-Vlaanderen

Kalkensteinweg 9

9230 Wetteren

www.vcca.be

VEILIGHEID

VCCA Oost-Vlaanderen

Kalkensteinweg 9

9230 Wetteren

www.vcca.be



DE WEVERIJ

Residentie De Weverij is gelegen te Wetteren, Gentsesteenweg 1-11 en biedt verschillende types appartementen en een ééngezinswoning.

- 1 gelijkvloers appartement met 3 slaapkamers en private tuin met terras;
- 1 gelijkvloers appartement met 2 slaapkamers en private tuin met terras;
- 2 appartementen op de 1^{ste} verdieping met 2 slaapkamers en terras;
- 2 appartementen op de 2^{de} verdieping met 2 slaapkamers en terras;
- 1 appartement op de 3^{de} verdieping met 3 slaapkamers, 2 bergingen en 2 terrassen;
- 1 gezinswoning met 3 (optioneel 5) slaapkamers en private tuin met terras.

Achteraan de residenties worden 11 parkeerplaatsen, en een ruime gemeenschappelijke fietsen-berging aangeboden, bereikbaar via de doorrit aan het Stationsplein.

ALGEMEEN

Principe

Dit lastenboek beschrijft de werken en de materialen die worden aangewend voor de bouw en afwerking van de gemeenschappelijke en private delen van Residentie De Weverij.

Het werd opgemaakt als bijlage bij de verkoopovereenkomst. De beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. De koper bevestigt door de ondertekening van dit lastenboek kennis te hebben genomen van de afwerking zoals hierna beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de bouwheer en koper ondertekend.

Bepaalde (bouwtechnische) prestaties die in dit lastenboek worden beschreven, zijn niet noodzakelijk van toepassing op alle appartementen of de woning en moeten dan ook samen gelezen worden met de basisakte, de bouwvergunning en de bouwplannen.

De omgevingsvergunning met dossiernummer omgevingsloket OMV_2022050967 en gemeentelijk dossiernummer O/2022/118 werd afgeleverd door de gemeente Wetteren op 9 september 2022.

Architectuur, bouwplannen en materialen

De appartementen en de woning worden opgericht volgens de plannen en tekeningen opgemaakt door **DAT-architectenburo**.

Alle plannen en tekeningen zijn onder voorbehoud van studies stabiliteit en studies technieken, en van de uitvoering zelf. De bouwheer en de aannemer zullen de werken uitvoeren met de hieronder beschreven materialen, voor zover deze gekend zijn op het huidige moment. Dit document vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

Bouwheer en architect mogen tijdens de opbouw aan plannen en lastenboek wijzigingen aanbrengen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de uitvoering van het werk, zonder afbreuk te doen aan het concept en kwaliteit van het bouwproject.

Bouwheer en architect mogen ten allen tijde materialen vermeld in deze omschrijving vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen. De kwaliteit en het esthetische uitzicht zullen hierdoor niet verminderd worden.

De maten op de plannen zijn indicatief en geven de meting aan tussen het metselwerk. Indien zich kleine afwijkingen voordoen zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen.

De appartementen en woning worden opgericht volgens geldende normeringen en voorschriften, de praktijk van "goede uitvoering" en eventueel door de bevoegde overheden opgelegde richtlijnen.

De visualisaties en de verkoopplannen (de meubels, ingewerkte kasten en inrichtingen), zijn ter illustratie en niet inbegrepen in de verkoopprijs.

TECHNISCHE BEPALINGEN

Algemeen

Vorbereidende werfien

De werfinrichting omvat alle nodige werken om tot de uitvoering te kunnen overgaan. De bestaande gebouwen en constructies worden afgebroken volgens de bepalingen van de bouwvergunning. Het terrein wordt opgemeten en de nieuwbouw wordt uitgezet door een beëdigde landmeter.

Voor het bouwproject wordt een ABR-polis onderschreven en worden de nodige plaatsbeschrijvingen opgemaakt.

Afsluiting van de werf

Tijdens de ganse duur van de bouwwerken wordt de bouwplaats afgesloten. De kosten en onderhoud ervan vallen ten laste van de bouwheer. Bij het beëindigen van de werken wordt deze op zijn kosten verwijderd. De bouwheer heeft het recht om op deze afsluiting of op het terrein publiciteit aan te brengen.

Nutsvoorzieningen

De voorlopige aansluitingen om de werken uit te voeren worden voorzien en zijn ten laste van de bouwheer. Keuringskosten en aansluitkosten, eigen aan de nutsmaatschappijen van water, gas, elektriciteit, telefonie en tv-distributie vallen ten laste van de kopers evenals de waarborgen en individuele aansluitingskosten.

Onderhoud en opfiuis

Alle kosten voor het opruimen en het verwijderen van afval en onderhoud vóór de voorlopige oplevering vallen ten laste van de bouwheer. De appartementen en woning worden borstelschoon opgeleverd.

Energieprestatie

De constructie van de gebouwen voldoet aan de EPB-norm inzake energieprestatie. Het opgelegde E-peil van het gebouw is maximaal E30. Het exacte E-peil kan variëren in functie van de oriëntatie, verdieping, ... en zal definitief worden vastgelegd (na het beëindigen van de bouwwerken) in een attest op basis van een berekening door de EPB-verslaggever. Dit attest wordt na de werken samen met het postinterventiedossier overhandigd aan de koper.

Ruwbouw

Grondwerfien

Voorafgaand wordt de te bebouwen oppervlakte bouwrijp gemaakt. De uitgravingen worden voorzien tot een diepte die nodig is om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Aanvullingen rondom funderingen en ondergrondse structuren gebeuren volgens richtlijnen van de ingenieur stabiliteit.

Er wordt conform het "Algemeen reglement op de elektrische installatie" een aardingslus aangelegd.

Rioleringen

De rioleringen/aanvoer-en afvoerleidingen behoren tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Deze leidingen worden uitgevoerd met buizen in PE of PVC (of een gelijkwaardig materiaal) volgens de geldende voorschriften (gescheiden stelsel) en volgens het inzicht van de ontwerper. De diameter is aangepast om het debiet van afval- en regenwater op te nemen. Volgens de richtlijnen worden de afvoeren aangesloten op de gemeenteriolering en dienen steeds toegankelijk te blijven voor noodzakelijk onderhoud of herstellingen. Bijgevolg zullen deze ten allen tijde een erfdienstbaarheid vormen.

Funderingen

Een stabiliteitsstudie werd opgemaakt door de ingenieur stabiliteit, rekening houdend met de resultaten van uitgevoerde grondproeven en het sonderingsverslag.

Draagvloeren

De uitvoeringsmodaliteiten, de samenstelling en de afwerking van de draagvloeren zijn uit te voeren overeenkomstig de studie ingenieur stabiliteit.

Buitengevels

De nieuw opgebouwde buitengevels in gevelsteen worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad in snelbouwsteen, silicaatsteen of gewapend beton, een geïsoleerde en geventileerde spouwopening en een afwerking in paramentsteen volgens type en kleur aangeduid op de bouwplannen, en naar eigenschappen en kenmerken volgens goedkeuring van bouwheer en architect.

De plint en sierlagen worden uitgevoerd in hardsteen of een streklaag van paramentsteen, kleur en oppervlaktestructuur is naar keuze van architect en bouwheer.

Vochtisolatie: een waterdicht membraan wordt, waar noodzakelijk, onder alle muren aangebracht (evacuatie spouwvocht, opstijgend vocht, ...) evenals boven alle openingen.

Thermische isolatie: in de spouw van de buitenmuren wordt een thermische isolatie volgens de richtlijnen uit het EPB-verslag verankerd aan het binnenspouwblad.

Terrassen

De terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken betonnen prefab elementen of aangestort aan de vloerplaat en geïsoleerd. De terrassen worden aangelegd met keramische terrastegels op tegeldragers. De keuze van de terrasafwerking is uniform voor het hele gebouw en wordt bepaald door de architect en de bouwheer. Alle terrassen zijn voorzien van een borstwering volgens aanduiding op de plannen en nadere detaillering van de architect. De borstweringen voldoen aan alle veiligheidsnormen en voorschriften.

Binnenmuren

De scheidingswanden binnen de appartementen worden uitgevoerd in snelbouwsteen of silicaatsteen, (dragend) metselwerk of beton, volle gipsblokken en/of een gelijkwaardige variatie. Uitvoeringsmodaliteiten volgens de fabrikant.

Afioestische isolatie

De akoestische isolatie tussen appartementen onderling en gemeenschappelijke delen wordt verzekerd door een dubbele muur met tussenliggende isolatievulling. Deze isolatie dient tevens te voldoen aan de thermische eisen gesteld door de EPB-verslaggever.

Dakwerfien

De dakbekleding van de hellende daken wordt uitgevoerd met vlakke pannen volgens de keuze van de bouwheer en architect.

Het daktimmerwerk wordt volgens de regels van de kunst uitgevoerd met dakspanten, stoflatten en panlatten, en wordt verankerd aan de ruwbouw.

Tussen de dakspanten wordt de nodige isolatie voorzien conform de isolatienorm EPB. Uitvoerings-modaliteiten en eigenschappen volgens voorschriften fabrikant en architect.

Een dampscherm wordt aangebracht langs de onderzijde van de spanten.

De dakuitbouwen en -vlakramen zijn in overeenstemming met de bouwplannen. De positionering kan afwijken van de plannen omwille van de plaatsing van de continuïteit van de dakspanten.

De regenafvoer van de hellende daken gebeurt door middel van afvoerbuizen. De goten en tapgaten van de platte daken geven uit op de regenafvoerbuizen.

Rookkoepels en rookafvoersysteem in de traphal van het appartementsgebouw wordt geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer. De rookkoepels worden dubbelwandig uitgevoerd.

Buitenschrijnwerfi

Uitvoering thermisch onderbroken aluminium buitenschrijnwerk conform voorschriften voor wat betreft stabiliteit en kwaliteit, volgens aanduiding op de bouwplannen, conform de bouwvergunning en de EPB-studie, en in een (RAL)-kleur volgens keuze

van de bouwheer en de architect. Dichtingen tussen raamconstructie en ruwbouw zijn voorzien in EPDM-slabben of gelijkwaardig.

Dubbele beglazing van het heldere type, conform voorschriften wat betreft berekening, verwerking, materialen, glasdikte, windbelasting, edm. De beglazing wordt uitgevoerd zoals voorgeschreven in de EPB-voorstudie.

Het venster- en deurbeslag wordt qua uitzicht zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Alle beslag wordt bijgesteld opgeleverd. Alle beschermfolies worden verwijderd.

Waar nodig worden verlichtingsroosters voorzien in of boven de ramen conform de voorschriften van de EPB-studie en overeenkomstig de detailtekeningen van de architect.

Vliegenramen zijn niet binnen de standaard voorzien maar kunnen tegen meerprijs verkregen worden.

Kofiers, verluchtingen, afvoerleidingen, regenwaterleidingen

Alle kokers worden gemetseld in hetzelfde materiaal als de binnenmuren. De kanalen en leidingen die inherent zijn aan de installatie voor de ventilatie, de verwarming, en de warmwatervoorziening van het appartement, worden conform de regelgeving in de technische schachten geplaatst. De afvoerleidingen van het sanitair en de fecaliën zullen worden voorzien in PE of PVC (of gelijkwaardig materiaal), met specifieke diameters volgens uitvoeringsplannen van betrokken aannemers. Waar nodig worden de schachten toegankelijk gemaakt met toegangsluikjes, desgevallend ook in de privatieve delen.

Afwerking¹

Pleisterwerfien

De binnenwanden en plafonds worden gepleisterd volgens de regels van de kunst en worden klaar voor schilder bezet met pleister². Verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen tot plafondhoogte. Valse plafonds worden zo veel als mogelijk beperkt.

Vloeren

De inkomhallen en gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in keramische tegels, (makkelijk in onderhoud en geschikt voor intensief gebruik) en dit naar keuze van de bouwheer.

Een tegel met een particuliere handelswaarde van **40 EUR/m²** (excl. BTW en excl. plaatsingskost) wordt voorzien voor alle ruimten in het appartement of de woning. Voor de bijhorende plint wordt een handelswaarde van **12,50 EUR/m²** voorzien (excl. BTW en excl. plaatsing).

Het plaatsen van deze tegels is binnen de standaard voorzien voor tegels met een afmeting van **60cm x 60cm**. Een keuze voor grotere formaten, andere legverbanden, of plaatsing van andere materialen dan de voorziene tegels geven aanleiding tot meer snijverlies (en dus een meer-hoeveelheid ten laste van de koper). Hiervoor zal er voorafgaand door de bouwheer, op vraag van de koper, een aangepaste prijsofferte bezorgd worden.

In de badkamer wordt binnen de standaard de douche tot op volle hoogte betegeld met wandtegels. Douches worden binnen de standaard uitgevoerd met een douchebak. In het geval gekozen wordt voor een bad, wordt zowel de onderkant betegeld als de aansluitende muurdelen tot tegen het plafond.

Alle raamtabletten die boven de afgewerkte (vloer)pas worden geplaatst, worden voorzien in een venstertablet uitgevoerd in natuursteen of composiet, dikte 2,00 cm en 1,00 à 2,00 cm uitstekend tov de muren, en uitgevoerd volgens keuze van de bouwheer en van architect.

Trappen

De trappen in de gemeenschappelijke traphal wordt uitgevoerd in glad gewapend beton met antislip strook. Een leuning wordt geplaatst conform de geldende normeringen.

De trappen en handgrepen in de woning worden uitgevoerd in hout.

Binnenschrijnwerfi

In het appartementsgebouw wordt de inkom- en sasdeur naar de gemeenschappelijke traphal en de toegangsdeur naar de achterliggende parkeerplaatsen uitgevoerd in aluminium -in combinatie met glazen panelen- en worden geleverd met een deurpomp.

In de gemeenschappelijke delen worden brandwerende deuren geplaatst conform de voorschriften. Het nodige hang- en sluitwerk, een cilinderslot en deurkruk inbegrepen.

Deursluiters: worden voorzien waar nodig volgens de normering, op brandvertragende deuren, met uitzondering van deze van de privatieve delen.

Inkomdeuren van de appartementen zijn schilderdeuren met een brandweerstand volgens de normering. De deuren zijn voorzien van een kruk, driepuntslot en sleutelplan.

De inkomdeur van de woning is voorzien in aluminium.

Binnen de standaard zijn de binnendeuren in de appartementen en in de woning van het type vlakke schilderdeuren met omlijsting in MDF met een handelswaarde van **260,00 EUR** excl. btw, per deur, geleverd en geplaatst. Andere binnendeuren, krukken, sluitingen,... zijn verkrijgbaar tegen meerprijs.

1 In de standaard worden gelijkvloers en 1ste verdieping van de ééngezinswoning afgewerkt conform het lastenboek. Voor de 2de verdieping wordt optioneel een marktconform afwerkingspakket voorgesteld inzake binnennuren, bepleistering, vloeren, deuren en technieken (sanitair en elektriciteit).

2 Onder "vlak" en "klaar voor de schilder" dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die ondermeer omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan.

Brievenbussen

Brievenbussen worden uitgevoerd volgens de normering en bevinden zich in de inkomhal of worden ingewerkt in de gevel. Het geheel van brievenbussen is een afwerking volgens keuze van bouwheer en architect.

De brievenbus voor de woning wordt op de gevel geplaatst.

Keufiles

De volledig ingerichte keukens in de appartementen en de woning worden geleverd en geplaatst door de gespecialiseerde keukenfabrikant gekozen door de bouwheer. De op de verkoopplannen ingetekende keukens zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend.

De keukeninrichting wordt uitgevoerd volgens detailplan van de keukenfabrikant en volgens keuze van de koper. Er wordt een afzonderlijk dossier samengesteld met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten.

Elke keuken is uitgerust met minimaal:

- ingewerkte spoelbak met mengkraan;
- inductie kookplaat met 4 zones;
- inbouwoven;
- wanddampkap met koolstoffilter (type recirculatie);
- inbouwkoelkast met vriesvak;
- inbouwvaatwasser.

De handelswaarde van de keuken per appartement en de woning bedraagt: **12.000 EUR** excl. BTW.

Gepersonaliseerde keukenontwerpen en -uitvoeringen zijn mogelijk; hierbij zal een verrekening in meer worden opgemaakt. Deze worden dan vooraf ter goedkeuring voorgelegd en verrekend.

Sanitaire installatie

De waterleidingen worden uitgevoerd in PE-kunststofbuizen of gelijkwaardig.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE, PVC of gelijkwaardig, zijn temperatuurbestendig en geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Verticale leidingen liggen in de daarvoor voorziene kokers. In de ruimten die niet bepleisterd zijn evenals in de bergingen worden de leidingen in opbouw geplaatst. De individuele watertellers staan in het gemeenschappelijk tellerlokaal. Voor de woningen worden de watertellers in de berging geplaatst.

De productie van warm water gebeurt door middel van een aardgas.

In de berging van de appartementen en de woning is een toe- en afvoer voorzien voor een wasmachine. De appartementen en de woning zijn voorzien voor gebruik van het type condensatiedroogkast.

De sanitaire toestellen zijn zoals hierna beschreven en conform de aanduiding op de commerciële plannen (de afmetingen zijn louter figuratief), met uitzondering van de wasmachine en droogkast.

Alle noodzakelijke water- en afvoerleidingen zijn voorzien voor bad (indien van toepassing), douche, waskom(men), toilet, handenwasser, spoelbak, vaatwasmachine in de keuken en wasmachine, afhankelijk van de aanduiding op het plan;

De levering en plaatsing van de aangeduide toestellen gebeurt door de leverancier en installateur aangeduid door de bouwheer.

Elke appartement en de woning worden uitgerust met:

- toilet: hangtoilet met bedieningsplaat en een handenwasser;
- badkamer: een wastafel met een waskom, ééngreepsmengkraan, spiegel, douche met thermostatische mengkraan en douchegarnituur met handsproeier en wandstang en/of een bad met thermostatische mengkraan en handsproeier, badkraan (indien van toepassing).

De handelswaarde van de sanitaire toestellen per appartement of per woning bedraagt:

- Type badkamer: **5.000 EUR** excl. BTW
- Type badkamer en douchecel: **6.000 EUR** excl. BTW

De inrichting, materialen en toestellen van de badkamer(s) zijn vrij te kiezen bij de aangeduide leverancier van het sanitair. De mogelijke bijkomende kosten hieromtrent worden in meerprijs afgerekend.

De kosten van de watermaatschappij voor de uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het net zijn ten laste van de kopers.

Dubbeldienstkranen worden uitsluitend voorzien voor gebruik door de personen, belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en geenszins voor het wassen van wagens edm.

Sanitair — verwarming

De appartementen en de woning worden verwarmd met aardgas. Op elk appartement en in de woning wordt een klokthermostaat voorzien in de leefruimte.

De te bereiken temperaturen in de verschillende ruimtes worden berekend bij een buitentemperatuur van -10 °C. Deze temperaturen zijn:

- | | |
|------------------------|------|
| - Leefruimte en keuken | 22°C |
| - Slaapkamer(s) | 20°C |
| - Badkamer(s) | 24°C |
| - Nachthal | 18°C |

Sanitair — ventilatie

Alle nodige verluchtingen en ventilaties van de appartementen en de woning worden uitgevoerd volgens de ventilatiestudie in samenwerking met de EPB-verslaggever, die de minimum debieten opgeeft. De ventilatie gebeurt volgens het systeem C+.

De ventilator wordt geplaatst in de berging tegen het plafond of tegen de wand en moeten altijd bereikbaar blijven voor onderhoud. Bepaalde delen van het appartement of de woning kunnen voorzien worden van een verlaagd plafond of een omkasting om de kanalen weg te werken.

Electriciteit

Electriciteit en data (telefonie, internet en televisie) wordt voorzien volgens geldende voorschriften, bepalingen van de netbeheerder en voorschriften van het A.R.E.I.

Opbouwleidingen zijn voorzien in bergingen en technische lokalen, in overige ruimtes worden de leidingen steeds ingewerkt.

De keuring van de elektrische installatie is inbegrepen in de verkoopprijs.

De fotovoltaïsche panelen worden door de bouwheer voorzien op de daken van de gebouwen conform de richtlijnen van de EPB-studie.

De verlichtingsarmaturen in de gemene delen worden uitgevoerd volgens keuze van de bouwheer en worden bediend door bewegingsdetectoren met een tijdschakelaar.

De noodverlichting is voorzien zoals bepaald in de brandweervoorschriften.

Er wordt een videofooninstallatie voorzien in elke inkomhal, die verbonden is met elk appartement. Deze installatie voorziet een deuropener voor de sasdeur van de inkomhal op het gelijkvloers.

In de privatieven zijn de kosten voor de tellegkasten en de indienststelling van de individuele teller, gekoppeld aan het abonnement ten laste van de koper. De kosten voor de aansluiting op het elektriciteitsnet en de kosten voor de uitbreidingen (indien van toepassing) zijn ten laste van de koper.

De elektrische uitrusting per appartement of per woning, aantal en plaatsing, wordt voorzien volgens onderstaande tabel.

Appartement**Inkom**

2 lichtpunten
2 schakelaars
1 stopcontact

Toilet

1 rookmelder
1 lichtpunt
1 schakelaar

Berging

1 lichtpunt
1 schakelaar
2 dubbele stopcontacten voor wasmachine, ventilatie en droogkast
1 stopcontact voor diepvriezer
1 triple stopcontact voor Telenet en/of Proximus
1 solarkabel voor zonnepanelen

Leefruimte

1 lichtpunt
1 schakelaar
1 schakelaar lichtpunt voorgevel en/of achtergevel
2 dubbele stopcontacten
1 stopcontact
1 UTP/TV aansluiting
1 voeding voor thermostaat
1 videofooninstallatie

Eetruimte

1 lichtpunt
1 schakelaar
2 stopcontacten

Keuken

2 lichtpunten
2 schakelaars
1 voeding kookplaat
1 voeding dampkap
1 stopcontact oven
1 stopcontact vaatwas
1 stopcontact koelkast

Slaapkamer(s)

1 lichtpunt
2 schakelaars
4 stopcontacten
1 UTP/TV aansluiting (hoofdslaapkamer)

Badkamer

1 lichtpunt centraal
1 lichtpunt wastafel
2 schakelaars
2 stopcontacten

Woning**Gelijkvloers****Voorgevel**

1 lichtpunt

Inkom

2 lichtpunten
2 schakelaars
1 schakelaar voor het lichtpunt op de gevel
1 stopcontact
1 rookmelder

Toilet	1 lichtpunt 1 schakelaar
Berging	1 schakelaar 2 dubbele stopcontacten voor wasmachine, ventilatie en droogkast 1 stopcontact voor diepvriezer 1 solarkabel voor zonnepanelen 1 triple stopcontact voor Telenet en/of Proximus
Eetruimte	1 lichtpunt 1 schakelaar 2 stopcontacten
Leefruimte	1 lichtpunt 1 schakelaar 1 UTP/TV aansluiting 2 dubbele stopcontacten 1 voeding voor thermostaat 1 schakelaar voor het lichtpunt achtergevel 1 videofooninstallatie
Keuken	1 lichtpunt 1 schakelaar 1 dubbel stopcontact 1 stopcontact oven 1 stopcontact koelkast 1 stopcontact vaatwas 1 voeding dampkap 1 voeding kookplaat
Achtergevel	1 lichtpunt
1ste verdieping	
Nachthal	2 lichtpunten 2 schakelaars 1 stopcontact
Slaapkamer(s)	1 lichtpunt 2 schakelaars 1 UTP/TV aansluiting 4 stopcontacten
Badkamer	1 lichtpunt centraal 1 lichtpunt wastafel 2 schakelaars 2 stopcontacten
Toilet	1 lichtpunt 1 schakelaar

De individuele zekeringskast bevindt zich in de berging van het appartement of de woning en is uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar, edm., in overeenstemming met de reglementeringen.

Aansluitingen voor data, televisie en telefoon zijn voorzien voor elk appartement of woning.

Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privative delen, met uitzondering van de armaturen voor de terrasverlichting, uniform voor alle appartementen en woningen volgens keuze van de bouwheer.

Rookmelders worden geplaatst in elk appartement en woning conform de richtlijnen; uitbreiding brand- en inbraakdetectie zijn optioneel te voorzien door de kopers.

Liften

De liftinstallatie in het appartementsgebouw beantwoordt aan de normen en richtlijnen inzake veiligheid en snelheid. De binnenbekleding wordt voorzien in functie van de architectuur van het gebouw en bepaald in overleg met de architect. In de lift is een alarm voorzien.

Brandveiligheid

In het appartementsgebouw wordt er conform de richtlijnen noodverlichting aangebracht. Het brandalarm, de nodige blussers, de nodige muurhaspels en de nodige rookmelders worden voorzien in de gemene delen in overeenstemming met de geldende voorschriften en het brandweerverslag. De nummering van de verdiepingen in de traphal van elke verdieping wordt voorzien, alsook signalisatie van de vluchtwegen door middel van pictogrammen.

Schilderwerfien

De volledige afwerking van de gemeenschappelijke inkomhal, traphal en circulatiegangen van het appartementsgebouw is inbegrepen in de verkoopprijs.

De schilderwerken van de individuele appartementen of woningen zijn niet inbegrepen. De koper kan deze schilderwerken uitvoeren ten vroegste 1 jaar na de voorlopige oplevering. Indien de koper voor het verstijken van de termijn van 1 jaar toch schilderwerken uitvoert zal hij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de bouwheer voor eventuele beschadiging van het verwerk door kripscheuren, zettingen, kleine herstellingen, edm.

Omgevingsaanleg

Gemeenschappelijfie tuinen

De buitenaanleg wordt uitgevoerd conform de aanduidingen op de plannen van de bouwvergunning en het plan van de tuinarchitect of tuinaannemer.

Private tuinen

De buitenaanleg voor de gelijkvloerse appartementen en woningen wordt uitgevoerd in een terras (in betontegels of keramische tegels), een gedeelte gazon en een afsluiting (draadafsluiting 1,20m zonder bovenbuis, in zwarte kleur, met onderplaat) met haagaanplanting, conform keuze van de landschapsarchitect en de bouwheer.

ALGEMENE BEPALINGEN

Principe

De appartementen en de woning worden verkocht volgens het principe "sleutel-op-de-deur". De basisuitvoering is deze beschreven in dit lastenboek en gebaseerd op de plannen van de architect. Bij tegenspraak of twijfel gaat de technische beschrijving van dit lastenboek steeds voor op de commerciële plannen. Verder zijn ook de basisakte of het ontwerp basisakte met bijhorende reglement van mede-eigendom van toepassing, en wel in deze volgorde:

1. De bouw- en uitvoeringsplannen en bestekken van de architect;
2. Dit lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen beschrijft;
3. De notariële basisakte met het bijhorend reglement van mede-eigendom en de plannen gehecht aan de basisakte en, in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte;
4. De commerciële plannen.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg krimp- en zettingsbarsten kunnen voordoen, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de (hoofd)aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. Dergelijke krimp- en zettingsbarsten zijn geen reden tot uitstellen van betaling. De bouwheer is niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de bouwheer of zijn afgevaardigde. Derden krijgen geen toegang tot de werf. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens begeleide bezoeken gerespecteerd te worden. Alle bezoeken op de werf gebeuren volledig op eigen risico, waarbij de kopers geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de bouwheer, de architect, de (hoofd)aannemer of de projectleider in geval van een ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

Verkoopprijs

De verkoopprijs is **definitief** en **onveranderlijk**.

De prijs omvat verder alle werken die nodig zijn om de normale bewoonbaarheid van de woning te verzekeren.

De verkoopprijs is betaalbaar als volgt:

- Bij het tekenen van de verkoopovereenkomst: als voorschot 5,00% van de verkoopprijs;
- Bij het verlijden van de notariële akte: de betaling van de grondwaarde, onder aftrek van het voorschot, alsmede de betaling van de op dat ogenblik reeds gerealiseerde bouwwerken conform de betalingsschijven.
- Na het verlijden van de notariële akte, is het saldo van de prijs van de constructies betaalbaar volgens de vooruitgang van de bouwwerken en in volgende schijven (niet noodzakelijk in die volgorde):

Na bouwrijp maken grond - start der werken	5,00%
Na de graafwerken	15,00%
Na het einde van gieten vloerplaat gelijkvloers	15,00%
Na het einde van gieten vloerplaat 1ste verdieping	15,00%
Na het einde van gieten vloerplaat 2de verdieping	15,00%
Na de einde van realisatie dak	10,00%
Na het einde van plaatsen van buitenschrijnwerk	10,00%
Na het einde van plaatsten technieken (1ste fase - leidingen)	2,50%
Na het einde van de pleisterwerken (excl. opstopwerken)	2,50%
Na het plaatsen van de chape	2,50%
Na het einde van de vloerwerken (excl. plinten)	2,50%
Na het plaatsen van keuken en sanitair	2,50%
Bij de voorlopige oplevering (voor afgifte van de sleutels en ingebruikname)	2,50%

De betaling van elke opvorderbare schijf zal per afzonderlijke facturatie aan de koper worden opgevraagd, verhoogd met het op datum van facturatie van toepassing zijnde btw-tarief. Deze facturen zijn contant betaalbaar, zonder aftrek van enige korting. Kleine gebreken of onvolmaaktheden in de bouwwerken vormen geen beletsel voor de betalingsvordering.

Deze prijs omvat niet de eventuele **meerwerfen** gevraagd door de koper, dewelke het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke afrekening en facturatie. De prijs van de meerwerken zal 50% gefactureerd worden bij bestelling en 50% bij uitvoering.

Zijn **inbegrepen** in de verkoopprijs: de bouwtafs, de vergunning afgeleverd door gemeente Wetteren en de brandpreventiedienst, de verzekering alle bouwplaatsrisico's (ABR), de erelonen van de veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever (met uitzondering van de kosten PID), architect en ingenieur stabiliteit.

Zijn **niet ingegrepen** in de verkoopprijs:

- BTW en registratierechten.
- Kosten en erelonen akte, het aandeel in de basisakte ten bedrage van 850,00 EUR excl. BTW per appartement en 150,00 EUR excl. BTW per parkeerplaats, de aansluitingskosten op de openbare nutsvoorzieningen (water, gas, data, telefonie, TV, edm.) ten bedrage van 4.500,00 EUR, met inbegrip de keuring van hun meters.
- Kosten van het PID (postinterventiedossier) ten belope van 650, 00 EUR (excl. BTW).

De kosten voor gemeenschappelijke uitrustingen zoals afvalcontainers, gereedschap en onderhoudsmateriaal in het algemeen, verlichtingstoestellen voor privégebruik (tenzij ze uitdrukkelijk in dit document worden beschreven), het meubilair en de (ingebouwde) kasten, zelfs als die op de verkoopplannen worden weergegeven zijn ten laste van de koper.

Indien de koper zich laat bijstaan, adviseren door een (interieur)architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn uiteraard alle kosten, erelonen daarvan te zijner laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen de koper en de 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.

Wijzigingen

De bouwheer voorziet voor de afwerking van de appartementen en de woning een basisuitvoering zoals beschreven in dit lastenboek: voor de afwerking zoals vloeren, binnenschrijnwerk, sanitaire apparaten, keuken, enz. wordt aan de koper de mogelijkheid geboden andere materialen te kiezen. Bij de keuze van deze materialen zal telkens een verrekening worden opgemaakt. Deze kan niet negatief zijn en wordt voor alle voorziene materialen en afwerking apart verrekend.

Eventuele wijzigingen door de koper worden slechts uitgevoerd na schriftelijk goedkeuring en akkoord over de eventuele meerkosten. Wijzigingen aan de indeling van de appartementen zijn slechts mogelijk na schriftelijk akkoord en indien ze constructief verantwoord zijn. De gevraagde wijzigingen worden nagekeken door architect en studiebureau stabiliteit en technieken. De eventuele meerkosten verbonden aan de aanpassingen zoals de werken zelf, kosten stabiliteitscontrole en bijkomende stabiliteitsplannen, zijn ten laste van de koper die de aanvraag doet.

In elk geval behoudt de bouwheer zich het recht voor bepaalde wijzigingen te weigeren indien zij niet compatibel zijn met de technische aspecten van het gebouw of door de vooruitgang van de werken niet meer of niet tijdig kunnen doorgevoerd worden, rekening houdend met de stand van de werken en de nodige termijnen voor aanpassing van plannen, bestellingen, werkvoorbereidingen, edm.

Alle te leveren materialen zoals onder meer keukenkasten en -toestellen, deuren, vloeren en sanitair dienen door de koper gekozen te worden bij de leveranciers door de bouwheer aangeduid.

Indien de koper een andere keuze vloeren, sanitaire toestellen, keukenmeubelen maakt, waarvoor afwijkende leveringstermijnen van toepassing zijn, kan een vertraging opgelopen worden en kan de voorlopige oplevering hierdoor achteruit gesteld worden. De koper moet de bouwheer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen de acht kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek dat de bouwheer tot hem richt in verband met de afwerking van het door hem aangekochte appartement of woning. Indien geen schriftelijk antwoord geformuleerd werd 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.

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de oplevering van de desbetreffende appartement of de woning. Deze werken mogen in geen geval de vooruitgang van de werken hinderen.

Meer- en minwerken, stelposten, werken door derden

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement of woning), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn schriftelijke akkoord geeft, en een schriftelijk akkoord van de koper over de prijsconsequenties, eventuele invloed op de uitvoeringstermijn, de uiterste datum voor beslissing van de koper en de betalingsvoorwaarden.

De bouwheer zal, zoals hierboven vermeld onder verkoopprijs, de meerwerken factureren aan de koper: 50% bij bestelling en 50% bij de plaatsing. Enkel indien alle facturen (inclusief het bedrag van de meerwerken en de aansluitingskosten) door de koper zijn betaald, worden de sleutels van het appartement of woning aan de koper overhandigd.

Het is de koper niet toegestaan om werken, van om het even welke aard ook, voor de voorlopige oplevering van zijn appartement of woning, uit te voeren of te laten uitvoeren door derden. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper wat zijn werk betreft.

Alle werken en leveringen dienen uitsluitend uitgevoerd te worden door de aannemers en leveranciers aangesteld door de bouwheer. In het lastenboek voorziene en in de verkoopprijs inbegrepen stelposten zijn enkel in dit geval geldig. Indien de koper eigen aannemers of leveranciers wenst aan te stellen zal dit slechts in zeer uitzonderlijke gevallen toegestaan worden door de verkoper. 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. De verkoper heeft echter steeds het recht dit te weigeren en zal maximum 50% van de voorziene waarde van de post in mindering brengen. Bovendien dienen de materialen en het materieel nodig voor de uitvoering van deze, aan de aanneming onttrokken, leveringen en werken door de koper zelf tot in zijn eigendom gebracht worden zonder enige tussenkomst of verplichting van de bouwheer. De bouwheer draagt ook geen enkele verantwoordelijkheid naar beschadiging of verlies van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken. Door werken aan te vangen aanvaardt de derde aannemer de bevonden toestand met uitsluiting van elke latere betwisting. Constructieve delen, technische installaties en delen onderhevig aan de bouwvergunning kunnen niet uit de overeenkomst genomen worden.

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

Verzekering en risico-overdracht

Tijdens de duur van de werken sluit de bouwheer een ABR-polis af bij een erkend verzekeraar. De ABR- of Algemene Bouwplaats Risicoverzekering dekt de schade aan de werf, de werken en de materialen. De werfverzekering voorziet enkel dekking voor aannemers en onderaannemers die aangesteld zijn door de bouwheer.

Alle werken die de koper wil uitvoeren of door derden zelf aangesteld laat uitvoeren, kunnen slechts gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement en na betaling van de volledige koopsom.

Voltooiingswaarborg

Door de bouwheer wordt een 100% waarborg (conform Woningbouwwet of wet-Breyne) gesteld, d.i. een verplichte zekerheidsstelling in het voordeel van de koper of bouwheer. Middels de voltooiingswaarborg stelt een financiële instelling zich ten aanzien van de koper of bouwheer als hoofdelijke borg, en verbindt er zich toe de nodige sommen te betalen voor de voltooiing van het gebouw, hetzij de terugbetaling van de reeds gestorte bijdragen te waarborgen.

Opleveringen

Het appartement of de woning zal "borstelschoon" opgeleverd worden, met verwijdering van alle bouwafval.

Bij het overhandigen van de sleutels van het appartement of woning wordt door de architect een proces-verbaal opgemaakt van voorlopige aanvaarding.

De koper mag het appartement of woning pas betrekken na de voorlopige oplevering. Door het in gebruik nemen (onder in gebruik nemen wordt verstaan het aanwezig zijn van huishoudelijke materialen zoals bv. meubels, onderhoudsmateriaal, of het in ontvangst nemen van de sleutels van het appartement of woning, of het (laten) uitvoeren van schilderwerken) aanvaardt de koper een stilzwijgende voorlopige oplevering. De opleveringen worden uitvoerig besproken in de koopovereenkomst en in de basisakte(n).

De 10-jarige waarborg gaat in vanaf de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering volgt automatisch 12 maanden na de voorlopige oplevering (waarborgperiode). De definitieve oplevering heeft tot doel:

- te controleren dat er zich geen verborgen gebreken hebben gemanifesteerd in de garantieperiode (4 seizoenen) en de staat van de werken niet zijn aangetast;
- te controleren dat de opmerkingen van de voorlopige oplevering werden opgelost.

Tienjarige aansprakelijkheid

De tienjarige aansprakelijkheid geldt voor zware constructieve gebreken of conceptiefouten van alle betrokken partijen zoals de bouwheer, aannemers, architect en ingenieur. De waarborgen beperken zich tot de vervanging of herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken) waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. De tienjarige aansprakelijkheid van de appartementen en de woning vat aan op de dag van de voorlopige oplevering.

Privacy - GDPR

De verschillende vennootschappen die deel uitmaken van de bouwheer RVS Bouwgroep waken met zorg over uw persoonlijke gegevens, ons overgemaakt in het kader van de uitvoering waarvoor deze zijn verstrekt: de realisatie van uw appartement of uw woning. Uw gegevens zullen dan ook uitsluitend verstrekt worden aan de door ons aangestelde aannemers voor de uitvoering van de verschillende bouwlotten waarvoor u als koper een keuze dient te maken inzake afwerking van uw appartement of uw woning.

De koper erkent kennis genomen te hebben van de inhoud van dit commercieel lastenboek bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst, en eveneens de inhoud ervan te aanvaarden. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement of de woning werd verkocht met de afwerking zoals in dit commercieel lastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, hetzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend. De koper erkent tevens de nodige tijd gehad te hebben de inhoud van dit document te onderzoeken en desgevallend de nodige vragen te hebben geformuleerd.

Dit document wordt in zoveel exemplaren als partijen opgemaakt en door de koper(s) ondertekend, en wordt als bijlage aan de verkoopovereenkomst gehecht.

Datum: ... / ... / 2025.

De koper(s):

Naam en handtekening

