



EENGEZINSWONING

KLEISTRAAT 17 BILZEN  
VERKOOPSLASTENBOEK

# Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Algemene bepalingen .....	4
3. Algemeenheden bouwplaats .....	5
4. Ruwbouwwerken.....	6
4.1. Fundering.....	6
4.2. Riolering.....	6
4.3. Metselwerken.....	6
4.4. Voegwerken .....	7
4.5. Dakwerken .....	7
4.6. Buitenschrijnwerk .....	7
6. Algemene bemerkingen.....	8
6.1. Aanvullende uitvoeringsbeschrijving.....	8
6.2. Plannen.....	8
6.3. Materialen en handelswaardes .....	8
6.4. Bijkomende opmerkingen .....	9

# 1. Inleiding

Dit verkoopslastenboek verschaft u (de koper) een duidelijk overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw wind - waterdicht.

De promotor verleent een team van specialisten ter zake dat instaat voor alle coördinatie en opvolging zowel vóór, tijdens als na de oplevering van de werken.

Dit lastenboek is zowel voor de koper als voor de verkoper de contractuele leidraad.

De woningen worden afgewerkt volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit lastenboek met technische beschrijving van de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen.

Promotor: L&B bouwonderneming

Architect/ontwerper: studio BURO B

## 2. Algemene bepalingen

De promotor biedt de koper steeds een zo volledig mogelijke prijsopgave aan. De prijsopgave omvat naast de werken voorzien in het lastenboek, ook steeds een raming voor de kosten die gepaard gaan met de aankoop van de woning, zoals de notariskosten, registratierechten en BTW. Deze kosten worden niet beschreven in het lastenboek.

De kopersbegeleider houdt alle administratie met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen bij en volgt de uitvoering van de gemaakte keuzes op.

### 3. Algemeenheden bouwplaats

Het effen maken van het terrein met de aanwezige grond, het wegnemen van hindernissen zoals bomen of oude gebouwen is in de prijs inbegrepen daar waar dit noodzakelijk is voor het oprichten van het gebouw.

De prijsopgave gebeurt op basis van een gebouw, waarvan de vloerplas tussen 10 en 35 cm boven de as van de weg ter hoogte van het gebouw ligt. Ook indien het terrein lager ligt dan de straat, wordt de vloerplas op dit niveau uitgevoerd.

De promotor zorgt voor water en elektriciteit voor eigen gebruik tijdens de werken, alsook voor het verwijderen van alle bouwafval afkomstig van de werkzaamheden aan het in het contract vermelde gebouw.

De definitieve aansluitingen van riolering, water, elektriciteit en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz. Deze kosten worden door de promotor doorgefactureerd aan de koper. Idem wat betreft de telecom- en data-aansluiting, waarbij een aansluiting zal voorzien worden op het netwerk van Proximus en Telenet.

## 4. Ruwbouwwerken

### 4.1. Fundering

De keuze en het type van de fundering worden bepaald aan de hand van een sondering. De funderingen bevinden zich steeds op een vorstvrije diepte. Er wordt rekening gehouden met de eventuele werking op het gebouw van de diverse lagen van de ondergrond en met het eventueel aanwezige grondwater. Afhankelijk van de bodemgesteldheid en de aard van de ondergrond wordt een aangepast type fundering voorgeschreven en toegepast. Onder de funderingsleuven wordt een aardingslus voorzien, in overeenstemming met de richtlijnen. De teelaarde wordt afgegraven met een dikte van  $\pm 30$  cm. Met de resterende uitgegraven grond wordt het terrein genivelleerd.

### 4.2. Riolering

Het rioleringsstelsel is rationeel opgevat en voldoet aan de eisen gesteld in de stedenbouwkundige vergunning. Concreet betekent dit dat er een gescheiden rioleringsstelsel voorzien wordt. Het waterafvoernet heeft een voldoende waterafvoercapaciteit en verval.

De normale aansluiting op het openbaar rioleringsnet - vanaf de aanwezige toezichtspotten - wordt uitgevoerd door de promotor. Hiervoor dient er wel een aparte aansluitingskost betaald te worden. De promotor zal deze kost doorfactureren aan de koper. Buiten- en binnenrioleringen worden uitgevoerd in PVC of PE. Alle aansluitingen gebeuren rechtstreeks op de riolering.

Een betonnen regenwaterput van 5000 l is voorzien. Resterende putten – eventueel in combinatie met de regenwaterput - volgens voorschriften opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning. De putten worden voorzien van betonnen deksels. Na bepaling van het definitieve niveau van het nieuwe maaiveld, staat de koper in voor het ophogen van alle putten en het eventueel voorzien van metalen, definitieve deksels.

### 4.3. Metselwerken

Daar waar mogelijk worden de dragende muren uitgevoerd in metselwerk. Of dit mogelijk is, wordt bepaald door de stabiliteitsstudies. Ondergronds metselwerk dat in aanraking komt met de grond wordt gecementeerd en gekoolteerd. Eventuele kruipruimtes zijn weliswaar nooit waterdicht. Draagmuren (bvb. binnenspouwbladen en woningscheidende wanden) worden uitgevoerd in snelbouwsteen of gelijkwaardig. De dikte van de muren wordt bepaald en vastgelegd op de definitieve uitvoeringsplannen in functie van het draagvermogen der wanden en andere technische vereisten. Alle niet-dragende binnenmuren worden opgetrokken in snelbouwsteen of gelijkwaardig.

Bepaalde delen van de constructie worden uitgevoerd in gewapend beton en geprefabriceerde betonelementen, dit steeds volgens de studie van het ingenieursbureau.

De op de plannen aangegeven diktes van wanden, afmetingen van balken en kolommen, diktes van vloerplaten in gewapend beton, kunnen wijzigen in functie van de uitvoeringsplannen. Vloerplaten worden uitgevoerd door middel van gewapend beton of holle vloerelementen voorzien van een druklaag.

De gevels alsook de garage worden uitgevoerd volgens de bijgevoegde gevelplannen en met de vastgelegde gevelmaterialen.

Buitenmuren zijn geïsoleerd door middel van spouwisolatie, met een dikte, bepaald volgens de EPB-studie. Uitkragende woonvolumes worden aan de onderzijde geïsoleerd en afgewerkt met de vastgelegde gevelbekleding. Aldus worden bouwknopen vermeden. Woningscheidende wanden worden ontdubbeld en voorzien van akoestische isolatie voor een akoestische onderbreking.

Bij sommige woningen zullen de gevels geheel of gedeeltelijk afgewerkt worden met een bijkomende kaleilaag om wat extra variatie in het straatbeeld te bekomen.

#### 4.4. Voegwerken

Het gevelmetselwerk van deze loten worden standaard-traditioneel gevoegd. De kleur en de uitvoering worden bepaald door de promotor, in overleg met de architect en steenfabrikant in functie van de kleur van de gevelsteen en de metswijze. De voegen tussen het metselwerk en het buitenschrijnwerk worden gedicht door middel van een elastische voeg.

#### 4.5. Dakwerken

De hellende daken worden uitgevoerd met daktimmer, geïsoleerd en afgewerkt met de materialen zoals vermeld op de bijgevoegde gevelplannen en met de vastgelegde gevelmaterialen.

De regenwaterafleiders worden uitgevoerd in zink en zijn voorzien van de nodige beugels en ellebogen.

#### 4.6. Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk, ramen en deuren zijn vervaardigd uit aluminium, volgens geveltekening. Het buitenschrijnwerk is voorzien van een dubbele beglazing met een maximale K-waarde van  $1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ . Veiligheidsbeglazing wordt aangebracht conform de glasnorm NBN S23-002.

Alle buitenramen en -deuren van de woningen zijn voorzien van een dorpel in blauwe.

Opengaande ramen (draairichtingen zie uitvoeringstekeningen) zijn zodanig ontworpen dat zij kunnen worden schoongemaakt zonder gevaar voor vallen. Zoals wettelijk bepaald, zijn er glazen doorvalbeveiligingen geplaatst.

## 6. Algemene bemerkingen

### 6.1. Aanvullende uitvoeringsbeschrijving

Dit algemeen bestek dient als basis voor verdere bespreking en kan nog aangepast worden. Enkel de posten beschreven in dit lastenboek zijn voorzien in de prijsberekening. Eventuele afwijkingen van de beschrijvingen vermeld in dit lastenboek zijn enkel van toepassing indien ze in een contractbijlage worden vermeld en verrekend. Gedurende de technische vergaderingen worden materiaalkeuzes gemaakt en worden de uitvoeringsfiches ingevuld en aangevuld met de nodige details. De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen. Alle informatie dient via de promotor of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen.

Bij de voorlopige oplevering van het gebouw wordt steeds een onderhoudsboekje afgegeven met bijkomende tips. Het postinterventiedossier van de veiligheidscoördinator en het EPB dossier worden binnen de 6 maanden na voorlopige oplevering afgeleverd. Dit dient door de koper te worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van het gebouw.

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB verslaggever, welke aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor de opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

### 6.2. Plannen

De plannen van de woning die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein door de landmeter-expert. De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opgemaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen. De realiteit kan lichtjes afwijken van de 3D – renderings.

De bruto verkoopbare oppervlakte van een appartement of woning betreft de oppervlakte van elke woonverdieping gemeten langs de buitenomtrek van de buitenwanden (gevel) enerzijds en tot het hart van de woningscheidende wanden anderzijds en met een vrije hoogte  $\geq 180$  cm. De bruto verkoopbare oppervlakte bevat ook de oppervlakte ingenomen door binnenwanden, leiding- en verluchtingskokers, bergingen en circulatieruimte.

### 6.3. Materialen en handelswaardes

De promotor is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleuren, alsmede de eventuele aanpassingen aan de draagstructuur ingevolge de stabiliteitsstudie.

Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in kleur, textuur of structuren en/of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

De promotor behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minderwaarde hebben t.o.v. het oorspronkelijk voorziene. Dit is van toepassing wanneer de beschreven materialen niet tijdig beschikbaar zouden zijn door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, ...), bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijziging de private/ gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren.

In onderhavig verkooplastenboek wordt de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, inclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden inbegrepen, tenzij expliciet vermeld.

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen, zijn niet mogelijk. Alle meerwerken en wijzigingen worden slechts uitgevoerd mits voorafgaande en tijdige goedkeuring door de koper.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper over de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. Wijzigingen aan dragende wanden en wanden van de technische schachten zijn niet mogelijk.

De promotor stelt een kopersbegeleider aan die alle besprekingen met de koper uitvoert. De kopersbegeleider houdt alle administratie bij met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen en volgt de uitvoering op van de gemaakte keuzes. Wanneer wijzigingen en/of keuzes voor een 3<sup>e</sup> keer dienen te herzien, kan een forfaitaire vergoeding van 250,00€ excl. btw aangerekend worden. Dit bedrag dekt het extra uurloon en de administratieve kosten om deze wijzigingen te verwerken.

De koper dient zich te schikken naar de algemene planning der werken om deze besprekingen te voeren. Alle eventuele wijzigingen dienen met de bouwheer of zijn afgevaardigde besproken te worden. Alle documenten dienen voor uitvoering ondertekend te worden, evenals eventuele min- of meerwerken.

De nutskosten mogen niet verrekend worden in het totaal van de min –en meerwerken van de materiaalkeuze, maar zullen apart aangerekend worden in een slotfactuur, verhoogd met een administratieve kost van 10%.

## 6.4. Bijkomende opmerkingen

In geval van tegenspraak tussen de verschillende documenten, heeft het lastenboek steeds voorrang. De plannen zijn opgemaakt door de architect en eventuele raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning en de opmaak van het uitvoeringsdossier. De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische "ruwbouw" afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn. Minimale afwijkingen bij de uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing.

Het is in uw eigen belang dat u de materiaalkeuzes binnen de gestelde termijn bevestigt opdat wij de uitvoeringstermijn kunnen respecteren en tijdig kunnen opleveren.

Eventuele aanduidingen en/of omschrijvingen van meubilair en materialen op de plannen zijn louter ter informatie teneinde een beeld te geven van de mogelijke inrichting en afwerking. De meubels zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van één der merken die in dit bestek ten titel van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementeringen en andere verplichte voorschriften.

Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (inplanting radiatoren, muren van technische kokers,...), behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder voorafgaandelijk bericht, deze wijzigingen door te voeren.

Het is de koper niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering van de wooneenheid zelf of op eigen initiatief (door vb. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren. Om veiligheidsredenen is het verboden de werf te betreden zonder begeleiding van de koperenbegeleider of de promotor. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering plaatsvinden op eigen risico, waarbij de koper geen verhaal kan uitoefenen tegen de verkoper/bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.