

VERKOOPLASTENBOEK

**WONTERGEM – 4 WONINGEN**  
**Dentergemstraat 34, 9800 WONTERGEM**



**BOUWHEER :** AUVANI PROJECTS BV  
Prinses Clementinalaan 19 – 9000 Gent  
T 09/279 44 30  
[www.lafautestate.be](http://www.lafautestate.be)

**ARCHITECT :** GC-ARCHITECTEN BV  
Veldstraat 11 , 8760 MEULBEKE  
T 051 48 85 48

## 1. ALGEMEEN

Dit verkooplastenboek verschaft de kopers een duidelijk en beknopt overzicht van de kwaliteit en de afwerking van de woning en zijn omgeving.

De woningen worden opgetrokken in duurzame kwaliteitsmaterialen, die het esthetische uitzicht en de degelijkheid van de woningen zal waarborgen.

## 2. TECHNISCHE BESCHRIJVING VAN DE WONING – BIJZONDER LASTENBOEK

### 2.1 DOEL DER AANNEMING

Het werk omvat het bouwen van 4 woningen

De werken worden uitgevoerd volgens de hiernavolgende beschrijving. De koper is vrij bepaalde afwerkingsposten in zijn woning te wijzigen, voor zover dit geen afbreuk doet aan het concept en/of de technische en esthetische waarde van het geheel.

#### Veiligheid en opkuis

De werf voldoet aan de geldende veiligheidsvoorschriften.

Voor de voorlopige oplevering wordt het terrein ontdaan van alle werfafval en wordt de woning borstelschoon gemaakt.

De bouwheer zal op zijn kosten zorgen voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. De laatste heeft het recht reclame/publiciteit aan te brengen op de afsluiting.

#### Architect, raadgevend ingenieurs, EPB-studie

In de verkoopprijs zijn inbegrepen de erelonen van architect, ingenieurs, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggeven en PID.

Dit project valt onder de energieprestatieregelgeving waardoor een E-peil eis geldt. Er wordt een energieprestatiecertificaat ("EPC bouw") opgesteld door GC-ARCHITECTEN BV.

Het certificaat is een onderdeel van de EPB-aangifte. Dit certificaat wordt enkel opgesteld voor gebouwen waarvoor een E-peil eis geldt. Het EPC bouw is 10 jaar geldig vanaf de datum van het einde van de werken of vanaf de datum van de ingebruikname.

## 2.2 GESLOTEN RUWBOUW

### 2.2.1 GRONDWERKEN / GRAAFWERKEN

De grondwerken omvatten de graafwerken volgens de afmetingen van de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie.

De aanwezige teelaarde wordt tot een halve meter buiten de bouwoppervlakte verwijderd en wordt nadien rondom het gebouw aangevuld en geëffend. Overtollige grond wordt afgevoerd.

### 2.2.2 FUNDERINGEN

De funderingen worden uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie van de raadgevende ingenieur en rekening houdend met de resultaten van het grondonderzoek en sonderingsrapport

Er werd rekening gehouden met een gebruikelijke aanzet van de funderingszolen tot 1m onder de vloerplas. Indien nodig, zal na sondering een verrekening opgemaakt worden als blijkt dat het funderingssysteem dient aangepast te worden. Indien blijkt dat de funderingen dieper dan 1m dienen aan te zetten en/of er een ander funderingstype dient toegepast te worden zal hiervoor een verrekening gemaakt worden.

Overeenkomstig het AREI (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aarding lus geplaatst onderaan de fundering tot het bekomen van de nodige spreidingsweerstand voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie. De aarding lus volgt de fundering van de buitenmuren en wordt opgetrokken op de plaats van de teller.

### 2.2.3 RIOLERING

De riolering en hulpstukken worden uitgevoerd met BENOR gekeurde PVC buizen en conform de gemeentelijke bepalingen. Per lot dient een huisaansluitputje voor RWA en DWA geplaatst te worden in de straat waarop moet aangesloten worden. Voormelde putjes worden voorzien van gietijzeren deksel met de correcte benaming. De plaatsing van de putjes gebeurt door de aannemer van Stad Deinze. De kosten zijn ten laste van de koper. Het tracé van de riolering verloopt volgens het rioleringsplan van de architect. De rioleringsbuizen worden geplaatst met voldoende helling en de nodige toezichtputten. Een regenwaterput van 7.500 L voor lot 1, 2 en 3 en 10 000L voor Lot 4 evenals de nodige wadi in de tuin voor infiltratie is voorzien en inbegrepen. Leiding met dompelpomp is voorzien voor hergebruik van het regenwater voor buitenkaan en beide toiletten.

Een septische put van 2000 L is voorzien per lot. Het deksel van de toezichtputten wordt geleverd en dient door de klant geïntegreerd te worden in het ontwerp en de uitvoering van de omgevingsaanleg van de private kavel. Hierbij zal aandacht besteed worden aan het geurdicht afsluiten.

#### **2.2.4 RUWBOUW- EN METSELWERKEN**

De buitenmuren/ gevelmuren bestaan uit een geïsoleerde spouwmuur , opgebouwd uit :

- Gevelsteen , type bleek genuanceerde handvormsteen: combinatie Tongerse Rijnvorm en Agora superwit voor lot 2 en 4 (of gelijkwaardig volgens keuze architect )
- Geventileerde luchtspouw
- Spouwisolatie : 12 cm PUR of PIR cfr EPB-studie
- Binnenspouwblad 14cm in snelbouwstenen

Het buitenspouwblad wordt verankerd met gegalvaniseerde spouwhaken aan het binnenspouwblad.

Een vochtkeringslaag wordt geplaatst tussen het ondergronds en opgaand metselwerk.

De onderste laag wordt uitgevoerd in een isolerende laag metselwerk type Ytong of Kimblok , volgens keuze architect , om koude bruggen te voorkomen.

De binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwstenen :

Dragende muren in snelbouwsteen - dikte 14 cm vermetst of verlijmd.

Niet – dragende muren in snelbouwsteen, vermetst of verlijmd – dikte 9cm of volle plaasterblokken -dikte 10cm

De scheidingsmuren tussen de woningen bestaan uit een dubbel snelbouwsteen uit gebakken aarde van 14 cm dik met daartussen een akoestische isolatie.

#### **2.2.5 VOEGWERKEN**

De voegwerken worden uitgevoerd na plaatsing van het buitenschrijnwerk.

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd met cementmortel volgens keuze van de architect.

De voegen tussen ramen / deuren en metselwerk worden uitgevoerd met een elastische voeg.

Onderaan en bovenaan de spouwmuur zitten er open stootvoegen om de ventilatie van de spouwmuur mogelijk te maken .

#### **2.2.6 BETONWERKEN / STAAL**

De samenstelling van het beton en uitvoering van de wapening gebeurt volgens de studie van de stabiliteitsingenieur.

De ringbalk wordt uitgevoerd in gewapend beton.

Stucturale elementen in staal worden voorzien indien de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur dit eisen.

Gewapende betonlintelen, balken in gebakken aarde of metalen profielen worden voorzien boven deuren en ramen , volgens de voorschriften van de architect en stabiliteitsingenieur.

De draagvloeren bestaan uit holle betonwelfsels met druklaag of breedplaatvloeren zijnde predallen met opstort.

#### **2.2.7 DORPELS**

De deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.

De dorpels worden steeds in een lichte helling naar buiten toe geplaatst.

### **2.2.8 DAKTIMMERWERK EN DAKBEDEKKING**

De dakbedekking van de zadeldaken :

- Helling volgens plan architect
- Timmerwerk in oregon dakspanten of gelijkwaardig en is gedrenkt. Het hout zal voldoen aan de voorwaarden bepaald in de STS 31 (Eengemaakte Technische specificaties).

De kapconstructie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de raadgevende ingenieur of architect, zonder rekening te houden met eventueel nadien te plaatsen ramen.

Op de kapconstructie wordt een onderdakfolie geplaatst, met daarop de tegellatten en panlatten.

Type dakpan : Stormpan antraciet of leikleur mat geglazuurd of gelijkwaardig , volgens keuze architect.

Dakisolatie : mineralewol dikte 18cm volgens de geldende EPB-normering

### **2.2.9 ZINKWERKEN**

De hanggoten, de kilgoten en toebehoren worden uitgevoerd in zink met stormplank.

Vorm goten en afleiders : volgens plan en keuze architect

### **2.2.10 PLATTE DAKEN**

De platte daken worden uitgevoerd in gewelven met daarop hellingsbeton, isolatie en de dakverdichting.

Er wordt gebruik gemaakt van een dakverdichting in EPDM of roofing, met onderliggend voldoende thermische isolatie.

De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

De randafwerking gebeurt met een aluminiumprofiel, behalve op de scheidingsmuren.

### **2.2.11 DAKVLAKRAMEN**

De dakvlakramen zijn van het type VELUX of gelijkwaardig.

De afmetingen van de dakvlakramen zijn zoals weergegeven op het plan van de architect of aangepast naar gelang de eisen gesteld door de epb-verslaggever.

### **2.2.12 BUITENSCHRIJNWERK**

Alle ramen en raamdeuren zijn voorzien van dubbel isolerende beglazing (conform studie EPB).

De woning zal voldoen aan de norm van de veiligheidsbeglazing. Kleine kleurverschillen in het glas zijn mogelijk naargelang de diktes van het glas of dergelijke.

De ramen en deuren worden uitgevoerd in PVC en volgens kleurkeuze van de architect , met uitzondering van de inkomdeur van de woning. Alle ramen en deuren zijn op maat gemaakt en volgens het type zoals aangeduid op de plannen (vast, opendraaiend, draai-kip, schuifraam of opvallend).

De inkomdeur van de woning wordt uitgevoerd in hout of aluminium . Uitvoering volgens keuze architect. De deur is verder voorzien van een tochtafsluiter onderaan, driepuntsluiting, veiligheidscilinder en een voordeurtrekker , volgens keuze van de architect.

Beslag: alle buitenschrijnwerk is voorzien van standaard hang- en sluitwerk.

Beglazing: voorzien in isolerende dubbele beglazing: Ug-waarde = 1,0 W/m<sup>2</sup>K

### **2.2.13 GARAGEPOORT ( Indien van toepassing )**

Als garagepoort is er een sectionale poort bestaande uit geïsoleerde alu-panelen in houtnerfmotief of bekleed in hout volgens keuze architect.

Automatisatie van de garagepoort is mogelijk mits meerprijs.

### **2.2.14 CARPORT ( Lot 1 )**

De fundering voor de carport zal geplaatst worden door de bouwpromotor, volgens de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning. De carport zelf is inbegrepen. De verharding in de carport is niet voorzien en maakt deel uit van de buitenaanleg.

### **2.2.15 TUINHUIZEN**

De tuinhuisen zijn standaard niet voorzien maar kunnen in optie aangeboden worden op vraag van de koper. Voor lot 2, 3 en 4 zal de vloerplaat voor de tuinhuis wel voorzien worden door de bouwpromotor. Deze vloer bestaat uit een gewapende betonplaat die glad afgestreeken wordt.

## **2.3 ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE AFWERKING**

### **2.3.1 CHAPE & VLOERISOLATIE**

Er is een vloeropbouw voorzien van het type "zwevende vloer":

- een isolerende uitvulling op basis van EPS-korrels OF gespoten PU-isolatie of schuimbeton (in functie van EPB en/of aanwezigheid van vloerverwarming)
- akoestische mat op verdiep.
- (gewapende) chape van ±10 cm (chape niveau in functie van de gekozen vloerafwerking)
- vloerafwerking (zie verder).

### **2.3.2 BEPLEISTERINGEN**

Alle muren worden 'klaar voor de schilder' afgeleverd. Muren in beton of metselwerk worden gepleisterd en binnenmuren in gipswanden worden glad afgelijmd.

De plafonds in gladde beton worden afgewerkt met een spuitplamuur of gepleisterd.

De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken. De beoordeling van de gladheid van het pleisterwerk gebeurt niet bij scheerlicht.

Pleisterwerken volgens richtlijnen van het WTCB, normale uitvoeringsklasse.

In de garage ( indien van toepassing ) en bergingen wordt geen pleisterwerk voorzien op het metselwerk en/of beton. De plafonds blijven in deze ruimtes ook in zichtbaar beton.

### **2.3.3 STENEN BEVLOERING EN PLINTEN**

In alle ruimtes op het gelijkvloers en verdiep wordt vloerbetegeling voorzien:

- type: volgens keuze bij de door de bouwheer geselecteerde aannemer/ toonzaal
- handelswaarde: 35 €/m<sup>2</sup> ( excl btw, excl. Plaatsing, incl. geleverd).
- formaat: naar keuze tot 60 x 60 cm,
- plaatsing: de tegels worden verlijmd op de chape en ingewassen met standaard grijze voeg.

In de garage wordt een vol keramische vloer geplaatst met HW 25€/m<sup>2</sup> ( excl BTW, excl plaatsing , incl. geleverd ) , afmetingen 30x 30cm

Op zolder worden geen tegels voorzien maar kan een laminaat in optie worden aangeboden op vraag van de koper.

De plinten worden uitgevoerd in mdf die kunnen mee geschilderd worden met de muur. Stenen plinten kunnen als optie aangeboden worden op vraag van de koper.

### **2.3.4 WANDBETEGELING**

#### **Badkamer**

- type: volgens keuze bij de door de bouwheer geselecteerde aannemer/toonzaal
- handelswaarde: **30 €/m<sup>2</sup>** ( excl btw, excl. plaatsing incl. geleverd).
- formaat: naar keuze tot 60 x 60 cm, met bijhorende plinten.
- plaatsing: De tegels worden verlijmd op de muren die voorzien zijn van kerdidoek of cementering en worden ingewassen met een standaard grijze voeg.

Er zijn wandtegels voorzien boven douchbodemp tot tegen plafond en 40 cm boven de badrand.

In het toilet of keuken worden er geen wandtegels voorzien.

### **2.3.5 GELUIDSISOLATIE**

In functie van het akoestisch comfort van de individuele units worden wanden ontubbeld met tussen liggende akoestische isolatie.

### **2.3.6 BINNENSCHRIJNWERK EN BINNENTRAPPEN**

De binnendeuren zijn vlakke tubespaan schilderdeuren met hoogtemaat 211cm in een kassement en omlijsting in MDF met inox deurbeslag. De draairichting is aangeduid op de grondplannen van de architect. De deuren zijn voorzien van 3 paumellen en inox L-kruk (19mm). De slotkasten van de deuren worden standaard niet doorboord. Het toilet wordt voorzien van een vrij/bezet slot.

De trap is voorzien in onbehandelde beuk. De trap is dus niet vernist. De onbehandelde trap dient onmiddellijk na de voorlopige oplevering behandeld te worden volgens de richtlijnen van de leverancier. Het dichten van de nagelgaten is niet inbegrepen.

Er is een handgreep voorzien waar nodig en dit in overeenstemming met de trap.

Voor lot 2, 3 en 4 wordt de tap ook geplaatst naar de zolderruimte.

Voor lot 1 wordt een uitschuifbare ladder voorzien met bijhorend zolderluik.

### **2.3.7 MEUBILAIR & SCHILDERWERKEN**

Het los en vast meubilair (zoals een ingebouwde kast ) is enkel ten titel van inlichting en schikking op de plannen getekend, maar niet voorzien. Het lavabomeubel met spiegelpaneel in de badkamer zijn wel voorzien maar indicatief ingetekend op de plannen (zie verder).

De schilderwerken en voorbereidingen hiervoor zijn niet voorzien.

### **2.3.8 KEUKENINRICHTING**

De keuken met toestellen is niet inbegrepen in de aanneming en prijs.

De koper dient een technisch keukenplan te bezorgen waarop gedetailleerd weergegeven wordt waar stopcontacten, toevoeren, afvoeren e.d. dienen voorzien te worden.

Mocht dit niet aangeleverd worden dan zullen deze voorzieningen worden geplaatst volgens het keukenplan opgenomen in het verkoopplan. Het leveren van dienstkraantjes, muurdoorvoeren voor dampkap en/of dampkaproosters zijn niet voorzien.

De volledige keuken met toestellen kan wel in optie aangeboden worden op vraag van de koper.

Er kan door de bouwpromotor een voorstel worden uitgewerkt voor een standaard keuken die door de koper in de toonzaal van de keukenbouwer kan geüpgraded worden.

### **2.3.9 VERLAAGDE PLAFONDS**

Plaatselijk kunnen er verlaagde plafonds aangebracht worden in functie van wegwerken van ventilatieleidingen tussen de badkamers, toiletten, ... Deze worden uitgevoerd in gyproc en klaar voor de schilder afgewerkt. In de berging zelf waar de ventilatie-unit staat wordt geen verlaagd plafond voorzien.

## **2.4 TECHNISCHE UITRUSTING**

### **2.4.1 AANSLUITINGEN**

Een voorlopige zekeringkast voor de voorziening van elektriciteit gedurende de werkzaamheden is voorzien. De definitieve elektriciteit- en waterteller, alsook de aansluiting en nodige keuringen zijn ten laste van de koper. Alle aansluitingskosten en leveringen voor de inwerkingstelling van tv-distributie, Telenet en Proximus zijn ten laste van de kopers.

De tellers zullen voorzien worden conform voorschriften van de nutsmaatschappijen.

Elke woning krijgt individuele meters.

## 2.4.2 ELEKTRICITEIT

Netspanning 230 Volt.

De elektrische inrichtingen beantwoorden aan de gegevens van de stroom leverende maatschappij en de gangbare reglementen dien aan gaande; zij worden vóór de ingebruikstelling goedgekeurd door een erkende keuringsorganisatie. De aansluitingskosten zijn ten laste van de koper.

De elektriciteit wordt in elke woning aangesloten op een individuele teller.

Alle leidingen worden volledig in muren en plafonds ingewerkt met uitzondering van de garage en de zolder. In de overige lokalen worden de leidingen zichtbaar geplaatst, dit alles volgens de wettelijke voorschriften. Alle lokalen worden voorzien van de nodige lichtpunten volgens de aanduiding op de plannen. De kringen voor lichtpunten en stopcontacten worden gescheiden uitgevoerd.

De schakelaars en stopcontacten zijn van het inbouwtype ( met uitzondering van de garage, carport en terras ). Alles zal esthetisch gepositioneerd worden, stopcontacten op +/- 20cm boven vloer, schakelaars op +/- 100 cm boven vloer, etc. volgens de voorschriften van de architect.

**Het aantal contactpunten zijn:**

ELEKTRISCHE VOORZIENINGEN																								
	Lichtpunt enkele richting	Lichtpunt dubbele richting	Inbouwstopcontact	Opbouwstopcontact	Dubbel stopcontact	Schakelaar voor verlichting wastafel	Voeding voor DATA	Voeding voor Tv-aansluiting	Deurbel	Voeding voor thermostaat	Stopcontact voor kookplaat	Stopcontact voor dampkap	Stopcontact voor microgolfoven	Stopcontact voor koelkast	Stopcontact voor vaatwas	Sckakelaar voor onderkast verlichting	Voeding warmtepomp	Voeding ventilatie	Stopcontact wasmachine	Stopcontact droogkast	Stopcontact Telenet	Terrasverlichting met schakelaar	Hermetisch stopcontact	Voeding voor latere installatie
Living		2	4		1		1	1	1	1														
Inkom		2	1																					
Keuken	1		1		2						1	1	1	1	1	1								
Wc ( gelijkvl )	1																							
Wc ( 1ste verd )	1																							
Slaapkamer 1 ( Hoofdslpk )		1	3				1	1																
Slaapkamer 2		1	3				1																	
Slaapkamer 3		1	3				1																	
Zolder		1																1						1
Nachthall boven		3	1																					
Badkamer	1		1			1																		
Berging of garage	1				1														1	1	1			
Terras																						1	1	
Garage ( indien van toepassing )	1			2												1								
Carport ( indien van toepassing )	1																						1	

Per woning worden een aantal fotovoltaïsche zonnepanelen voorzien volgens noodzaak EPB-normen. Deze panelen worden geplaatst op het hellend dak. Indien er nog voldoende plaats over is op het dak kunnen extra panelen in optie aangeboden worden op vraag van koper.

Supplementen: deze zullen rechtstreeks verrekend worden bij opmaak definitief elektriciteitsplan door de aannemer elektriciteit.

### **2.4.3 SANITAIR**

De installatie voldoet aan de technische voorschriften van de watermaatschappij. Het plaatsen van de teller gebeurt door de betreffende maatschappij en is niet inbegrepen in deze aanneming. De koper vervult alle formaliteiten tot het bekomen van de aansluiting. De aansluitingskosten en meter vallen ten laste van de koper.

#### **Leidingen:**

De leidingen zullen vooraf uitgetest worden om eventuele lekken achteraf te vermijden.

De leidingen van het afvoerwater zijn uitgevoerd in Pe (Geberit) of gelijkwaardig, met aangepaste diameter en kopverluchtingen. Deze zijn reuk- en waterdicht aangesloten op de hoofdriolering.

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van warm en/of koud water.

Volgende tappunten worden voorzien:

- Spoeltafel keuken (warm en koud) waarop vaatwas kan aangesloten worden.
- Wasmachine in berging (koud)
- Toilet en handwasbakje gelijkvloers (koud)
- Lavabo (enkel of dubbel) (warm en koud)
- Douche of bad (warm en koud) – van toepassing afhankelijk van verkoopplan.
- Buitenkraan op terras

Er wordt een regenwaterpomp geplaatst die het mogelijk maakt volgende punten op regenwater te plaatsen: toiletten - buitenkraantje.

#### **Sanitaire toestellen:**

Sanitaire toestellen en aantal lavabo's zijn indicatief ingetekend op de verkoopplannen.

#### **Lot 1:**

- 1 hangtoilet met handenwasser en koudwaterkraantje op het gelijkvloers
- badkamer : - dubbele lavabo met spiegelpaneel en led-verlichting
  - douchetub 90 x 120cm met thermostatische kraan en telescopische hoofddouche
- hangtoilet in toilet nachthal

**Lot 2 en 3:**

- 1 hangtoilet met handenwasser en koudwaterkraantje op het gelijkvloers
- badkamer : - dubbele lavabo met spiegelpaneel en led-verlichting
  - douchetub 90 x 140 cm met thermostatische kraan, telescopische hoofddouche en douchescherm
- hangtoilet in toilet nachthal

**Lot 4:**

- 1 hangtoilet met handenwasser en koudwaterkraantje op het gelijkvloers
- badkamer : - dubbele lavabo met spiegelpaneel en led-verlichting
  - douchetub 90 x 140 cm met thermostatische kraan, telescopische hoofddouche en douchescherm
  - Bad 80x180cm met thermostatische badkraan met sproeier
- hangtoilet in toilet nachthal

Als er gekozen wordt voor een inloopdouche zal de douchetub zo laag als mogelijk geplaatst worden. Volgens technische voorschriften is het niet altijd mogelijk om deze inloopdouche gelijk met de vloer te plaatsen en ontstaat er een kleine opstap.

Verrekening bij wijziging van sanitaire toestellen of wanneer posities gewijzigd worden, zal rechtstreeks gebeuren met de plaatser.

**2.4.4 VERWARMING**

Een centrale verwarming met lucht-water warmtepomp (binnen- en buitenunit) type Bulex, Daikin of gelijkwaardig, met voorziening voor sanitair-warm-water-productie.

Deze installatie op lage temperatuur voorziet in warm water voor zowel sanitair als verwarming. Voor sanitair water wordt een boiler met inhoud van ca. 200L aan de installatie gekoppeld.

Vloerverwarming wordt voorzien in alle ruimtes met uitzondering van de garage / WC / berging en zolder.

Er zijn geen radiatoren of convectoren voorzien. Er wordt enkel een elektrische handdoekradiator voorzien in de badkamer.

Regeling van de verwarming gebeurt aan de hand van een thermostaat in de leefruimte en een buitenvoeler.

Volgende temperaturen worden gewaarborgd bij – 10° C buitentemperatuur:

- Slaapkamers: 18° C
- Badkamer: 24° C
- Leefruimte: 22° C

#### **2.4.5 VENTILATIE**

De woning wordt voorzien van een individueel ventilatiesysteem type D, waarbij een ventilator de verse lucht mechanisch toevoert via kanalen in de droge ruimtes (living, slaapkamers) en de vervuilde lucht mechanisch wordt afgezogen via de natte ruimtes (keuken, berging, WC, badkamer).

Doorvoer via spleet aan onderkant deuren. Met het systeem is de toevoer van verse lucht in balans met de afvoer van vervuilde lucht. Droogkasten dienen van een condensor voorzien te zijn.

Dampkappen worden voorzien van koolstoffilters om de ventilatie in balans te kunnen houden.

De ventilator wordt geplaatst ofwel in de berging ofwel op de zolder. Ter hoogte van de ventilator worden alle kanalen en/of flexibels zichtbaar geplaatst en worden deze niet ingewerkt.

#### **2.4.6 ZOLDER**

De zolder wordt niet afgewerkt ( geen binnenwanden, vloer, bepleistering, technieken, ...)

Er wordt wel een trap voorzien tot op zolder voor de bereikbaarheid.

Op de houten roostering wordt wel een OSB-plaat voorzien om de zolder beloopbaar te maken.

Er is één lichtpunt voorzien met schakelaar aan de trap.

#### **2.4.7 BUITENAANLEG**

De terrasbevoering wordt uitgevoerd in een grijze betonklinker met de nodige fundering. Er kan een vol keramische tegel in optie, mits meerprijs, aangeboden worden op vraag van de koper.

De tuinzone wordt geëgaliseerd met de aanwezige aarde volgens het vergund terreinprofiel.

De privaatieve buitenaanleg van de tuin, opritten, toegangspaden, draadafsluitingen, tuinhuis, carport, beplanting en inzaaien van gras is niet voorzien in de aanneming en verkoopprijs.

Er wordt wel een funderingsplaat voorzien voor het tuinhuis van lot 2, 3 en 4.

#### **2.4.8 OPTIONEEL**

Extra afwerkingsmogelijkheden kunnen in aankoopfase reeds in optie aangeboden worden:

- Plaatsing keuken
- Afwerking zolder (vloer, binnenwanden, pleisterwerk en technieken)
- Afwerking opritten en buitenaanleg
- Tuinhuizen
- schilderwerken

Na ondertekening compromis krijgt de koper ook de kans om de volledige inrichting zelf te kiezen en of technieken uit te voeren naar eigen wens.

### **3. VOORWAARDEN**

#### **3.1 ALGEMENE BEPALINGEN**

De plannen zijn gemaakt door de architect en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer.

De bouwheer zal, en dit niet later dan op het ogenblik van de authentieke akte, een waarborg stellen voor zover wettelijk vereist.

De reglementering van ARAB (Algemeen Arbeidsreglement), de codex welzijn en de richtlijn T.M.B. zijn van toepassing. Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezichtigen.

Het vermelde tarief van btw in dit lastenboek is 21% btw.

Om de goede realisatie en de kwaliteit van de overeenkomst en de constructies te garanderen wordt een ABR verzekering afgesloten:

De kosten voor het herstel van het voetpad zijn een last van de aanneming en ten laste van de bouwheer. De voorlopige oplevering of de inbezitneming van een woning zal als aanvaarding gelden of zal eraan verbonden zijn.

### **Opkuis :**

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

### **Zetting van het gebouw :**

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds behoort dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van een gebouw.

## **3.2 UITVOERINGSVOORWAARDEN**

Het privaatief moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst. Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaatief voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien : staking, zelfs gedeeltelijke, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, Corona, enzovoort. Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden met minimum veertien dagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privé-gedeelte. Ten slotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling. De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, temperatuur enz...) worden opgetekend in het register van de werf en worden niet meegerekend in de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst. Bij gebrek aan oplevering van de privatieve delen in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen uitvoeringstermijn, uitgezonderd in de gevallen van overmacht, louter toeval of de hierboven gestelde gevallen, heeft de koper recht op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld op 750€/mnd. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de rechtsgeldige ingebrekestelling per deurwaardersexploot aan de bouwheer.

De voorlopige oplevering stelt een einde aan de verschuldigde schadevergoedingen voor vertraging in de uitvoering.

### 3.3 PLANNEN, LASTENBOEK EN MATERIALEN

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden ter goedertrouw opgemaakt door architect, gecontroleerd en goedgekeurd door het bestuur, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer al in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welk danige schadevergoeding, door één der partijen rechtvaardigen. As-buultplannen worden in de loop van de uitvoeringen aangepast om uiteindelijk gevoegd te worden bij het post-interventie-dossier. De aanpassingen kunnen het gevolg zijn van op voorhand niet in te schatten toestanden, ofwel het gevolg zijn van individuele wensen van de kopers, ofwel het gevolg zijn van beslissingen van de architect in het belang van het gebouw.

De bouwheer en de architect behouden zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplasterboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

De bijgevoegde visualisaties zijn enkel ter impressie. De beschrijving in het lastenboek heeft steeds voorrang op deze visualisaties.

### PROJECTOPVOLGING

In het algemeen staat de bouwheer in voor de klantenopvolging en de architect voor de technische opvolging van de gemaakte keuzes.

Hieruit zal het definitief uitvoeringsplan opgemaakt worden welke iedere koper dient te ondertekenen in uitvoeringsfase. Dit is het enig geldende plan voor verdere uitwerkingen en vormt de basis voor de

verdere keuzes. Latere wijzigingen van binnenmuren, deuren, ... zijn dan niet meer mogelijk, tenzij de architect hiervoor goedkeuring geeft en hiervoor een aangepast en gehandtekend uitvoeringsplan wordt opgemaakt.

Tekenwerk betreffende beperkte eenmalige planaanpassingen zijn inclusief de aankoop, behalve natuurlijk de wijzigingen zelf, deze zullen verrekend worden conform meer of minder materialen.

Bij grotere wijzigingen of extra studie- en tekenwerk zal 85€/h (excl. btw) aangerekend worden door de architect aan de koper. Hetzelfde geldt wanneer er bijkomende wijzigingen zijn na het eerste ondertekende uitvoeringsplan.

Bij grote wijzigingen of de wens voor een volledig uitgewerkt interieur wordt geadviseerd om een externe interieurarchitect aan te stellen.

Het is de koper niet toegelaten, werken van om het even welke aard, voor de definitieve overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

### 3.4 WIJZIGINGEN

De koper kan wijzigingen vragen voor de privé-gedeelten die hij koopt indien deze geen betrekking hebben op steunmuren en kokers.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer en architect zullen beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken meebrengen.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen, zal aan de aannemer of de leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontacteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs of in regie.

De wijzigingen, bijbestellingen of supplementen zijn contant betaalbaar bij het plaatsen van de bestelling.

Tussenkosten voor de koper en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs voor de veranderingen dient verhoogd te worden met de erelonen van de architect.

### 3.5 BETALINGEN

De kosten, aangegeven in de verkoopovereenkomst, zijn ten laste van de koper en worden aangerekend als aangegeven in de verkoopovereenkomst.

De betaling van de werken geschiedt volgens de vooruitgang van de werken en is beschreven in de verkoopovereenkomst welke integraal deel uitmaakt van de totale overeenkomst.

Deze opdracht is een gemengde opdracht bestaande uit:

- A. een forfaitaire opdracht voor de standaard voorziene materialen en posten

- B. een verrekenbare opdracht voor de gekozen supplementaire materialen en werken
- C. een verrekenbare opdracht voor de materialen of werken welke uit de aanneming kunnen gelicht worden. In voorkomend geval heeft de bouwheer het recht om een administratieve kost van 15 % en een winstderving van 25 % aan te rekenen op het verrekende bedrag.

### 3.6 ERELONEN

De erelonen van de architect, ingenieur stabiliteit, veiligheidscoördinator, epb-verslaggever en alle noodzakelijke deskundigen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en de bouwheer. De koper zal zelf instaan voor de betaling van de erelonen van de architect door hem gelast met inrichtingswerken of met wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen.

### 3.7 AANSPRAKELIJKHEID

De koper mag zich enkel op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

De bouwpromotor en de architect kunnen niet aansprakelijk worden gesteld inzake betaling van schade en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, indien deze beschadigd wordt oa. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade enz... Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Opgemaakt te .....

op .....

**voor akkoord**

de Koper(s)

**voor akkoord**

De Bouwheer Auvani Projects