

LASTENBOEK: Residentie De Flandriën



Inhoudstafel

1. Voorafgaand
2. Voorbereiding van de werken
 - 2.1. Werfinrichting
 - 2.2. Het afsluiten van de bouwplaats
 - 2.3. Diverse aansluitingen
3. Ondergrondse werken
 - 3.1. Grondwerken
 - 3.2. Funderingswerken
 - 3.3. Rioleringsnetten
4. Bovengrondse ruwbouwwerken
 - 4.1. Beton
 - 4.2. Bovengrondse binnenwanden
 - 4.3. Gevels
 - 4.4. Dakwerken
 - 4.5. Isolatie
 - 4.6. Buitenschrijnwerk
 - 4.7. Terrassen
 - 4.8. Oprit

- 5. Afwerking van de privatieve delen
 - 5.1. Vloerafwerking .
 - 5.2. Wandafwerking
 - 5.3. Plafondafwerking
 - 5.4. Binnenschrijnwerk
 - 5.5. Trappen
- 6. Technische installaties
 - 6.1. Videofonie / deuropener / belinstallatie / brievenbussen
 - 6.2. Rook- en verluchtingskanalen
 - 6.3. Verwarmingsinstallatie / warmwaterproductie
 - 6.4. Elektriciteit
 - 6.4.1. Elektrische inrichting
 - 6.4.2. Privatieve delen
 - 6.5. Sanitair
 - 6.6. Keukeninstallatie
- 7. Algemene bepalingen
 - 7.1. Plannen en verschillen
 - 7.2. Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies
 - 7.3. Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper
 - 7.4. Afsluitingen / bezoek van de bouwplaats
 - 7.5. Nutsvoorzieningen
 - 7.6. Energieprestatieregelgeving (EPB regelgeving)
 - 7.7. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen
 - 7.8. Wijzigingen door de kopers
 - 7.9. Verzekeringen en risico-overdracht
 - 7.10. Tienjarige aansprakelijkheid
 - 7.11. Tegenstrijdigheden
 - 7.12. Subleveranciers van de Bouwheer/promotor
 - 7.13. Zettingen
 - 7.14. Veiligheidscoördinator
 - 7.15. Eerste opkuis

1. Voorafgaand

De gegevens vermeld in huidig document zijn niet limitatief en hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal. In huidig document is de “bouwheer” de verkoper van de constructies conform de met de koper gesloten verkoopovereenkomst.

Het verkochte goed voldoet aan de bouwkundige normeringen van kracht op het moment van het indienen van de bouwaanvraag (2021). De bouwheer verklaart de werken uit te voeren naar goed vakmanschap en enkel materialen te gebruiken die geschikt zijn voor hun functie. Deze materialen voldoen aan de vereiste kwaliteitseisen met de nodige keuringslabels.

Indien er een prestatie voorgeschreven wordt (bv. de U-waarde van een dak), behoudt de bouwheer het recht het materiaal te kiezen voor zover dit aan de voorgeschreven prestatie voldoet.

2. Voorbereiding van de werken

2.1. Werfinrichting

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning. De bouwheer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen. De bouwheer zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Hij zal op het einde van de werken zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen, zoals paletten en plastic, wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de bouwheer.

2.2. Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de bouwwerken. De bouwheer heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

2.3. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de uitvoering van de werken, zijn ten koste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, als ook het aansluiten van teledistributie, telefoon, internet en riolering zijn ten koste van de koper.

3. Ondergrondse werken

3.1. Grondwerken .

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, rioleringen en nivellering van het terrein. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolering, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de

bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd. De werken worden uitgevoerd conform de Vlarebo-regelgeving.

3.2. Funderingswerken

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

3.3. Rioleringsnetten

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen volgens de gemeentelijke voorschriften. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van de bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken evenals de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en gietijzeren deksels. Waar nodig worden de deksels van de toezichtputten in geurvrije uitvoering voorzien.

4. Bovengrondse ruwbouwwerken

4.1. Beton

Alle balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd ingenieursbureau. Het beton is van rijke samenstelling, volgens de ingenieursstudie. De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen, ter plaatse gestorte platen of welfsels.

Voorziene werken in beton: vloerplaten, kolommen, balken, lintelen, dit overeenkomstig de Belgische normen.

4.2. Bovengrondse binnenwanden

De binnenwanden, voor zover deze niet dragend zijn, worden uitgevoerd in snelbouwsteen / silicaatsteen / massieve gipsblokken met glad oppervlak, nader te bepalen door de bouwheer. Voor de badkamer en/of douchekamer worden aangepaste ruwbouwmaterialen gebruikt. Dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen/silicaatsteen cfr de eisen van het studiebureau.

4.3. Gevels

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project. De buitengevels worden als volgt uitgevoerd:

Voor de gevels uitgevoerd in gevelsteen of plaatwerk:

- een dragende wand in snelbouwsteen / silicaatsteen
- een geïsoleerde spouwopening
- een buitenspouwblad in metselwerk van gevelsteen of houten gevelbekleding

Het type gevelsteen of -bekleding, verband, kleurkeuze en type voegwerk wordt bepaald door de leidinggevende architect. De gevels voldoen aan de thermische eisen van kracht bij het indienen van de bouwaanvraag (2021).

4.4. Dakwerken

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering, afgewerkt met dampscherm, isolatie (*cf* EPB studie) en daarop de nodige EPDM dakdichting. De dakdichting valt onder de 10-jarige aansprakelijkheid van de bouwheer. De daken voldoen aan de thermische eisen van kracht bij het indienen van de bouwaanvraag (2021).

De constructie van de hellende daken, opgebouwd conform de richtlijnen van de studie stabiliteitsingenieur (spantjesdak of gordingen+kepers), wordt voorzien van isolatie (dikte in overeenstemming met de vooraf opgemaakte EPB-studie) Langs de binnenzijde wordt een dampscherm en afwerkingslaag voorzien. Bovenop de dakconstructie wordt een afwerking voorzien opgebouwd uit onderdak, stofflatten, panlatten en pannen (of leien). Kleur en type van de pannen (of leien) wordt bepaald door de leidinggevende architect.

Conform de architectuurplannen is het dak niet bedekt met intensieve of extensieve groenvoorziening. Er worden wel 4 zonnepanelen per entiteit voorzien op het dak.

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink. Kleur en type wordt bepaald door de leidinggevende architect.

4.5. Isolatie

Thermisch: alle buitenmuren en het dak worden afdoende geïsoleerd om te voldoen aan de EPB eisen van kracht bij indienen bouwaanvraag (project specifieke EPB-eisen: E30).

Akoestisch: Er wordt een normaal akoestisch comfort nagestreefd conform NBN S 01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen. Er wordt voldaan aan de eisen gesteld mbt de geluidsisolatie tussen de verschillende woningen door te werken met een ontdebeldde muur die gevuld is met isolatie.

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle woningen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

4.6. Buitenschrijnwerk

De werken worden uitgevoerd in aluminium profielen. Alle opengaande delen sluiten 'luchtdicht' af tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden, teneinde een perfecte dichting te garanderen. De deurdorpels op het vloerniveau van de gelijkvloerse verdieping worden in blauwe hardsteen dorpels uitgevoerd volgens de aanduidingen op de architectuurplannen. De inkomdeuren van de woningen worden voorzien van een deurtrekker aan de buitenzijde en deurkruk aan de binnenzijde. Beiden bepaald door de leidinggevende architect. Verder worden de inkomdeuren voorzien van veiligheidsglas, een veiligheidscilinderslot en aluminium deurbeslag met driepuntssluiting.

Alle beglazingen zijn uit te voeren in isolerend glas met een u-waarde van 1.0. W/m²K. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75kg/m². De opengaande delen worden voorzien conform de aanduiding op de gevelplannen.

4.7. Terrassen .

De terrassen warden uitgevoerd in ter plaatse gegoten beton inclusief de nodige afhelling, isolatie en dichting en doorvoeren voor regenwaterafvoer. Hierop wordt een afwerking voorzien.

4.8. Oprit

Is niet van toepassing. Er is wel een gemeenschappelijke fietsenkelder / tellerruimte en opbergruimte voor afvalcontainers voorzien, welke uitkomt in de ondergrondse bergingen.

5. Afwerking van de privatieve delen

5.1. Vloerafwerking

In de basisprijs van de woning is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen doorheen de volledige woning. Er is steeds de netto m² voorzien + 10% snijverlies. De keuze van vloer- en muurtegels dient te geschieden in de toonzaal van de door de bouwheer aangeduide aannemer.

Hieronder worden de voorziene particuliere handelswaarden voor levering van de tegels opgesomd (rechte plaatsing). Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer.

Tegels:

Gemeenschappelijke traphal : tegels volgens ontwerp architect.

Inkom en hall appartement: HW 35 €/m² We, badkamer en berging: HW 35 €/m²

Living+keuken: HW 35 €/m²

De tegels worden standaard opgevoegd met kleur cementgrijs.

Voor de plaatsing van tegels groter dan 60/60 of kleiner dan 20/20 zal een meerprijs gevraagd worden voor de plaatsing ervan.

Plinten:

Plinten idem aan geplaatste vloer.

Handelswaarde levering plinten: 15 €/lm (excl. BTW).

Er kan binnen dezelfde budgetten ook vinyl gekozen worden, maar hiervoor zal een meerprijs aangerekend worden , wanneer deze 35 €/m² overschrijd.

De leverancier is VDS Tegels te Ninove of Tuinprojecten Michiels

Op de plaats waar muurtegels en keukenkasten voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze voor aanvang

der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

5.2. Wandafwerking

Alle wanden van de woningen worden schilderklar opgeleverd, hetzij door middel van bezetting op de snelbouwmetselwerken, gipsblokken of bestaande ruwbouw, hetzij door het affilmen van de gipswanden.

In de badkamer wordt standaard faience voorzien ter hoogte van de douche tot plafondhoogte (formaat 30/60 cm, rechte plaatsing). Bij tijdige aanvraag, kan dit nog op maat afgewerkt worden. Handelswaarde levering faience betegeling: 35,00 EUR/m² (excl. BTW).

5.3. Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds van de woningen worden voorzien van een uitvlaklaag, behalve daar waar een verlaagd plafond wordt voorzien.

5.4. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren type tubespaan, gevat in een MDF omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.

De leverancier is Jacobs Binnendeuren te Ninove

5.5. Trappen

In de trappenhal zal de binnentrap uitgevoerd worden als een betonnen trap en betegeld worden.

6. Technische installaties

6.1. Videofonie / deuropener / belinstallatie / brievenbussen

Er wordt een individuele videofooninstallatie voorzien per woning. De positie van de binnen- en buitenunit wordt door de leidinggevende architect voorzien op de elektriciteitsplannen. De positie van de binnenunit kan in overleg met de leidinggevende architect nog aangepast worden.

6.2. Rook- en verluchtungskanalen

In de woningen wordt er voorzien (*op basis van EPB studie*):

- Verluchting van keuken, badkamer, wc, eventuele douchekamer en berging(en) via verluchtungskanalen en een mechanisch ventilatiesysteem. (TYPE D) : Renson ED330.
- In het keukenbudget is een dampkap van het "recirculatie"-type voorzien. Er worden geen kanalen en/of aansluitpunten voorzien voor de afvoer van keukendampkappen. Er wordt rekening gehouden met de geldende EPB-normen.

6.3. Verwarmingsinstallatie / warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en via warmtepomp met ingebouwde boiler van 200l (lucht / water Mitsubishi 4kw). De individuele voorzieningen worden opgesteld in de berging van het appartement.. In alle appartementen wordt vloerverwarming voorzien op elk niveau.

De vloerverwarming wordt gedimensioneerd zodanig dat volgende temperaturen worden bekomen bij een buitentemperatuur van -10°C :

- Woonkamer: 21°C
- Keuken: 21°C
- Badkamer: 23°C
- Slaapkamers: 18°C

Er wordt overal vloerverwarming voorzien behalve in de kelders en gemeenschappelijke delen.

De leverancier is De Moerlose te Zottegem

6.4 Elektriciteit

6.4.1. Elektrische inrichting

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de leidinggevende architect in samenspraak met de bouwheer en elektrische installateur. Elke woning beschikt over een eigen individuele elektriciteitsmeter opgesteld in de bergruimte van de woning. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand besproken worden met de leidinggevende architect en bouwheer en mits verrekening worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de klant. Indien er bijkomende wijzigingen/tekeningen dienen te worden gemaakt, kan de leidinggevende architect een uurkost doorrekenen.

- De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij.
- Aard van de stroom: 230V, monofasig in de particuliere woningen
- De installatie van de woning is strikt individueel en van het ingewerkte type.
- De installatie omvat ondermeer de distributieleidingen vanaf de straat.
- De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in de berging. Alsook de individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen, bevinden zich daar. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.
- Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof
- De installatie bevat geen lichtarmaturen.

6.4.2. Privatieve delen

Volgende elektrische punten worden in basis voorzien in een woning volgens de aanduiding op plan van de interieurarchitect.

Voor appartement 1 en 2 zijn er volgende voorzieningen :

Hal:

- 1 lichtpunt
- 2 bedieningen
- 1 stopcontact
- 1 rookmelder verbonden met centrale

Toilet:

- 1 lichtpunt
- 1 bediening

Berging:

- 1 lichtpunt
- 1 bediening
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 verdeelbord + zekeringen
- 1 stopcontact voor de ventilatieunit.

Keuken:

- 2 lichtpunten
- 2 bedieningen
- 1 stopcontact per standaard voorzien toestel
- 4 stopcontacten aanrecht
- 4 stopcontacten in de ruimte,

Woonkamer:

- 3 lichtpunten,
- 3 bediening
- 1 voeding thermostaat
- 5 dubbele stopcontacten
- 1 voeding tv-distributie
- 1 voeding utp
- 1 schakelaar buitenverlichting

Terras:

- 1 lichtpunt (met bediening binnen)
- 1 stopcontact (spatwatervast)

Hoofdslaapkamer:

- 2 lichtpunt
- 1 bediening aan de deur
- 7 stopcontacten

Per bijkomende slaapkamer:

- 2 lichtpunten
- 1 bediening aan de deur
- 7 stopcontacten

Badkamer:

- 1 lichtpunten
- 1 bediening
- 1 stopcontact per lavabo (aan zijkant van lavabo's te plaatsen, niet in het midden)

Voor appartement 3 zijn er volgende voorzieningen :

Hal:

- 3 lichtpunten (1 centraal en 2x wandverlichting)
- 2 bedieningen
- 1 stopcontact
- 1 rookmelder verbonden met centrale

Toilet:

- 1 lichtpunt
- 1 bediening

Berging:

- 1 lichtpunt
- 1 bediening
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 verdeelbord + zekeringen
- 1 stopcontact voor de ventilatieunit.

Keuken:

- 3 lichtpunten
- 2 bedieningen
- 1 stopcontact per standaard voorzien toestel
- 2 stopcontacten op het aanrecht
- Voeding voor stopcontacten in het eiland

Woonkamer:

- 2 lichtpunten,
- 1 bediening
- 1 voeding thermostaat
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 voeding tv-distributie
- 1 voeding utp
- 1 schakelaar buitenverlichting

Terras:

- 1 lichtpunt (met bediening binnen)
- 1 stopcontact (spatwatervast)

Hoofdslaapkamer:

- 2 lichtpunten
- 1 bediening aan de deur
- 10 stopcontacten

Badkamer:

1 lichtpunt

1 bediening

1 stopcontact per lavabo (aan zijkant van lavabo's te plaatsen, niet in het midden)

De leverancier is FgWorks te Zwalm.

6.5. Sanitair

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in een meerlagenbuis. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PE of PP (met uitzondering van de rioleringsleidingen die in PVC worden voorzien) bestand tegen hoge temperaturen. De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de watermaatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging. De te plaatsen droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voor levering voorzien zoals hieronder opgegeven. sanitaire toestellen : douche/ lavabo / toilet/ kraanwerk: budget 6.750 EUR (excl. BTW)

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer. De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is begrepen in de basisaankoopprijs van de woningen zoals aangeduid op de verkoopplannen.

De leverancier is De Moerlose te Zottegem

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. Tekeningen en commerciële plannen zijn figuratief.

6.6. Keukeninstallatie

In de basisverkoopprijs van de woning wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven. Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten, te weten: recirculatie dampkap, oven, keramische kookplaat, koelkast en geïntegreerde vaatwasser. Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en –toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de bouwheer. Alle toestellen zijn van een gekend handelsmerk of gelijkwaardig. Mits tijdige beslissing kan de koper zelf ook eigen leverancier voorstellen en wordt er dan verrekening gemaakt tov standaard keukenbudget (levering + plaatsing) particuliere handelswaarde van 10.000 € excl btw.

De leverancier is Merlin Meubelen in Lessen OF Ysewijn BV (onder nr 0405.988.451).

7. Algemene bepalingen

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

7.1. Plannen en verschillen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer echter kan te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. De plannen van de woning welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woningen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De opgegeven verkoopoppervlakten worden gemeten vanaf de buitenkant van de buitenmuren tot aan de as van de scheimuren tussen woningen. Technische kokers gelegen binnen de omtrek van de woning zijn gerekend in de oppervlakte van de betreffende woning.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten.

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

7.2. Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door de heer Paul De Cuyper, Buke 63, 9620 Zottegem.

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door Ingenieursbureau Igenia, Keistraat 3, 9620 Zottegem.

7.3. Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Indien er bijkomende tekeningen dienen gemaakt te worden, zal de leidinggevende architect hiervoor een uurkost doorrekenen van 75 EUR/u (excl. BTW).

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

7.4. Afsluitingen / bezoek van de bouwplaats

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

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

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

7.5. Nutsvoorzieningen

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

De koper moet zich steeds schikken naar de richtlijnen opgegeven door de nutsmaatschappijen, alsook naar de eisen van de bouwheer.

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

7.6. Energieprestatieregelgeving (EPB regelgeving)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht. Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienden, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). De bouwheer heeft cfr. deze regelgeving een energieverslaggever aangesteld.

De energieverslaggeving wordt uitgevoerd door Ingenieursbureau Igenia

De eisen op datum van de bouwaanvraag (2021) zijn: E30.

De woningen zullen E30 en dus BEN voorzien worden. Er wordt zelfs gestreeft naar E20.

7.7. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk

verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

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

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. 6 – 9 of 21 % BTW van de materialen afhankelijk van de omschrijving. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

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

7.8. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn woning), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer en architect hierover hun akkoord geven.

Wijzigingen zijn pas uitvoerbaar vanaf het moment van het verlijden van de authentieke akte. Mits toestemming van de bouwheer, is het evenwel mogelijk dat er op verzoek van de koper reeds wijzigingen uitgevoerd worden vóór het verlijden van de authentieke akte. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Volgende wijzigingen zijn echter uitgesloten : werken die het uitwendige van het gebouw veranderen, werken die de stevigheid van de constructie aantasten of werken die de verdere uitvoeringstermijn van de werken bemoeilijken of in het gedrang brengen.

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

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

In geval van meerwerken of veranderingen zal de uitvoeringstermijn automatisch verlengd worden met minstens 1 werkdag per schijf van 400,00 EUR aan meerwerken. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren, deuren) niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximum 60% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen worden genomen. Minprijzen op de voorziene budgetten worden niet verrekend.

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

1. Dergelijke werken kunnen enkel plaats vinden na de voorlopige oplevering.
2. Deze werken gebeuren onder uitsluitende verantwoordelijkheid van de door de koper aangeduide nevenaannemer.
3. Goederen, materialen en materieel die noodzakelijk zijn voor deze werken, moeten door deze nevenaannemer zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de bouwheer noch verplichtingen om de ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.

De bouwheer draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken.

4. De koper is met de door hem aangestelde nevenaannemer, hoofdelijk verantwoordelijk ten overstaan van de bouwheer en/of de gemeenschap der eigenaars van het gebouw, voor alle beschadigingen aan de gebouwen en de reeds uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze tussenkomst voortvloeien.

7.9. Verzekeringen en risico-overdracht

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz... tot de voorlopige oplevering.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

7.10. Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de

verworven delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

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

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

7.11. Tegenstrijdigheden

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde:

1. Basisakte (indien van toepassing)
 2. Aankoopakte
 3. Compromis
 4. Verkooplastenboek
 5. Compromis plannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)
- Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

7.12. Subleveranciers van de Bouwheer/promotor

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

7.13. Zettingen

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

7.14. Veiligheidscoördinator

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier.

7.15. Eerste opkuis

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

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

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- Registratie, BTW –en notariskosten
- Aansluitingskost nutsvoorzieningen (cfr. Artikel 7.5)

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

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Datum: 20/12/2024

De bouwheer (verkoper van de constructies)

De koper

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hubert', with a large circular flourish underneath.

HMI BV
vertegenwoordigd door
de heer Timothy Hubert