

BEKNOPT BESTEK DER WERKEN.

01 OPBOUW.

De werken worden uitgevoerd volgens het lastenboek opgesteld door architect

Art. 01. AANLEG VAN HET TERREIN. INPLANTING.

Voor aanvang der werken wordt het terrein opgemeten door een beëdigd landmeter.
De inplanting van het gebouw geschiedt conform aan de gegevens van de plannen opgemaakt door architect Hugo Lievens en volgens de aanduidingen van het gemeentebestuur.

Art. 02. WERFINRICHTING.

De aannemer voorziet de nodige werfafsluitingen, conform aan de gemeentelijke voorschriften.

Art. 03. GRONDWERKEN.

03.01. De Grondwerken worden uitgevoerd met graafmachines, om daarna het terrein te effenen met de hand. De overtollige grond wordt weggevoerd.

03.02. Aanvullingen.

De aanvullingen gebeuren met aanvulzand en gestabiliseerd zand, dit volgens de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

03.03. Aardingslus.

De aarding wordt uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het algemeen reglement op de elektrische installaties bekrachtigd door het KB van 10 maart 1981. Bestaat uit een massieve koperen geleider, blank of verlood met een ronde doorsnede van minstens 35 mm² en zonder las. De geleider dient geplaatst in contact met de aarde.

Art. 04. Funderingen en vloerplaten.

04.01. Het gebouw wordt tenzij de sonderingen anders gebieden, opgericht op een funderingsplaat in gewapend beton, in diepte en draagvermogen aangepast aan de grondweerstand en de belasting van het op te richten gebouw en volgens de gegevens van de stabiliteitsingenieur. Op het terrein worden grondsonderingen uitgevoerd. Op basis van deze resultaten wordt een rapport met funderingsadvies en een evaluatie van het te verwachten zettingsgedrag opgemaakt. De samenstelling van de funderingen wordt gegeven door de ingenieur.

04.02. Vloerplaten.

Samenstelling en opbouw volgens voorschriften van de ingenieur. Onder de vloerplaat van het gelijkvloers wordt een film in polyethyleen geplaatst.

Art. 05. Rioleringen.

05.01. De gebouwen zijn voorzien van de vereiste afvoeren conform de reglementering van de lokale overheden en volgens de geldende voorschriften.

05.02. De ondergrondse rioleringen worden gerealiseerd in dikwandige PVC-buizen, de sectie zal in overeenstemming zijn met volume af te voeren water. Het systeem omvat: de afvoer van fecaliën,

huishoudelijke afvalwaters en de afvoer van regenwater. Het afvoersysteem voor afvalwaters wordt gebouwd met de nodige controlekamers, voldoende groot om een vlotte reiniging toe te laten. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel geplaatst tot aan de rooilijn.

05.03. Opvang- en onderhoudsputten zijn voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen, reukdichte deksels e.d., overeenkomstig de reglementeringen hieromtrent. De aansluiting gebeurt volgens de geldende voorschriften.

05.04. De plaatsing van een regenwatercisterne met capaciteit van 5000 L is voorzien.

Art. 06. Metselwerken.

06.03. Dragende muren.

Uit te voeren in metselwerk van gebakken aarde en/of in gewapend beton en/of in betonmetselwerk. Op het gelijkvloers is de aanzetsteen voorzien van een kimblok van Ytong.

06.04. De gevels van het gebouw worden uitgevoerd door middel van een geventileerde spouwmuur, waarvan het buitenspouwblad een gevelsteen krijgt gekozen door de leidinggevende architecten, volgens de plannen van de bouwvergunning.

06.05. Niet dragende binnenmuren.

De niet dragende binnenmuren van de lokalen van het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouw, om te pleisteren. De scheidingswanden binnen in het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst.

06.06. Isolatie tegen vocht.

Overal waar het metselwerk boven de bestaande grondniveau komt, zal een vochtwerend membraan aangebracht worden tegen opstijgend grondvocht ter hoogte van de plint, aflopend naar buiten toe.

06.07. Voegwerken.

De gevelsteen wordt gedunmetseld, verlijmd en dient dus nadien niet meer worden opgevoegd. De kleur van de metsel- of lijm mortel wordt bepaald door de architect.

06.08. Isolatie spouwmuur.

Stijve platen voor **thermische isolatie (14 cm)** van buitenmuren voor gedeeltelijke spouwvulling type polyurethaan of gelijkaardig qua isolatiewaarde. De PUR- of PIR-platen voldoen aan de EPB-eisen en worden afgetaped. Er wordt echter tevens akoestische spouwisolatie voorzien op verscheidene plaatsen volgens richtlijnen van de EPB-verslaggever. De spouw van de gevels in nieuwe gevelsteen wordt geventileerd.

06.09.

Het gebouw voldoet aan de nieuwe energieprestatieregelgeving. Dit houdt in dat alle buitenmuren, daken, vloeren van het gelijkvloers en de ramen zeer goed thermisch geïsoleerd worden, en voldoen aan de opgelegde isolatiewaarde (U-waarde).

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming (vloerverwarming), warm water productie en ventilatie staan garant dat er voor elke woning zal voldaan worden aan een maximaal energieprestatiepeil. In de simulatieberekeningen voor het energieverbruik wordt eveneens bijzondere aandacht besteed aan de invloed van oriëntatie en bezonning, zowel wat de gewenste (warmtewinsten) als de ongewenste effecten betreft (oververhitting).

Art. 07. Betonwerken.

Alle betonelementen balken, platen, kolommen conform de stabiliteitsstudie van de bouwkundig ingenieur worden uitgevoerd in gewapend beton, samenstelling en wapening volgens NBN 15 en de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

07.01. Vloerplaten.

Worden uitgevoerd in op gestorte breed vloerplaten of holle welfsels of ter plaatse bekiste platen volgens voorschriften en studie van de ingenieur.

07.02. Trappen.

Trappen zullen vervaardigd worden in gewapend beton en later bedekt met een bekleding. Trap naar zolderverdiep is in eerste instantie niet voorzien in de aanneming.

Art. 08. Blauwe hardsteen/beton/aluminium.

08.01. Dorpels

De dorpels van de deuren en raamdeuren (ramen die doorgang geven tot een terras zijn in blauwe hardsteen. In sommige gevallen kan er ook geen dorpel geplaatst worden. De dorpels van de gewone ramen zijn in gemoffeld aluminium overeenkomstig het buitenschrijnwerk of blauwe hardsteen.

Art. 9. Verluchtingskanalen.

Verluchtingskanalen voor de W.C.'s , badkamers, bergingen en keukens, daar waar aangeduid op de plannen, volgens studie van de installateur/ fabrikant en volgens de richtlijnen van de EPB-verslaggever, worden voorzien.

Art. 10. Regenwater afvoer plat dak.

De regenwateraflopen zijn in zink of gelakt aluminium.

Art. 11. Plat dak – Isolatie.

De dragende structuur in predallen gegoten volgens de studie van de ingenieur.

De samenstelling van de platte daken bestaat uit een hellingsbeton voor de afvoer van het hemelwater, een damp scherm, **isolatie (14 cm)** en een kwalitatieve EPDM-dakdichting (volgens de EPB voorschriften). Materiaal: dakisolatieplaat uit polyurethaan of een dakisolatie met dezelfde isolerende eigenschappen. De isolatiewaarde voldoet aan de geldende EPB-eis.

Op de platte daken wordt een bitumineuze , een EPDM of gelijkwaardige dakdichting geplaatst.

Dakranden worden uitgevoerd in een aluminium of zinken dakrandprofiel, kleur in harmonie met het geheel van de gevels en volgens de bepalingen van de architect.

Art. 12. Dakbedekking.

Hellende daken worden uitgevoerd in spantendak waarop antraciete leien als bedekking geplaatst worden. Hellende daken worden geïsoleerd met minerale wol met een dikte volgens voorschriften EPB.

Art. 13. Isolatie van lintelen in de gevel.

De lintelen boven ramen en deuren worden thermisch onderbroken tov het buitenspouwblad.

De gevelsteen wordt waar nodig opgevangen door metselwerkconsoles (onzichtbaar of zichtbaar).

02. AFWERKING.

Art. 14. Pleisterwerken.

De muren en plafonds van alle lokalen worden uitgevoerd in effen pleisterwerk. Alle buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd en alle vrijstaande hoeken worden voorzien van gegalvaniseerde hoekijzers. Indien verlaagd plafond: gipskarton of gyplat.

Het pleisterwerk zal beantwoorden aan de tolerantie en afwerking volgens het WTCB.

Ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, kunnen zich lichte krimp-scheurtjes voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze scheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de koper aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien niet meer vertonen. Alle schilderwerken zijn ten laste van de koper.

Art. 15. Buitenschrijnwerk.

Alle buitenschrijnwerk (ramen en deuren) zijn vervaardigd uit hoogwaardig **thermisch onderbroken aluminiumprofielen** in een kleur in harmonie met de gevelsteen, volgens keuze door de architect.

De openingsrichting van de ramen (vast, draai, kipstand of schuivend) is bepaald en aangeduid op de uitvoeringsplannen ter inzage bij het verkoopkantoor.

15.1. Ramen de deuren.

De ramen zijn voorzien van een **dubbele hoogrendementsbeglazing** met een U-waarde van 1.0W/m²K voor de beglazing. De totale gemiddelde U-waarde (= warmtedoorgangscoefficiënt) van de ramen is niet hoger dan 1,5W/m²K volgens de richtlijnen van de EPB-verslaggever, voorzien van een regendichte voegafdichting (= compriband) aan de buitenzijde.

De detaillering van het buitenschrijnwerk wordt dusdanig uitgewerkt dat een winddichte aansluiting van het buitenschrijnwerk met de ruwbouw wordt bekomen.

Art. 16. Binnenschrijnwerk.

De binnendeuren zijn van het type schilder deur met volle kern.

Het deurblad is voorzien van een standaard inox kruk type I-shape.

Vast meubilair is niet voorzien.

Verlaagde plafonds in gipskarton worden alleen voorzien in de ruimtes waar het strikt noodzakelijk is.

Art. 17. Verwarming.

Iedere woning wordt **verwarmd met een warmtepomp lucht/water**.

Alle leidingen van de warmtepomp naar de collectoren en naar de vloerverwarming zijn vervaardigd uit kunststof.

Bij de berekening werd rekening gehouden met een buitentemperatuur van -8°C om volgende binnentemperaturen te behalen.

Badkamers: 22°C

Woonkamer: 20°C

Halle en keuken: 20°C

Kamers: 18°C

Overal (gelijkvloers en 1^{ste} verdiep) wordt er vloerverwarming geplaatst welke vele voordelen biedt tegenover gewone wandradiatoren.

Aangenaam warm en gezond zonder radiatoren.

De warmte die bij vloerverwarming vrijkomt is stralingswarmte, een warmte die door de meeste mensen als zeer behaaglijk wordt aanvoeld.

Omdat de relatieve luchtvochtigheid beter op peil blijft en geen stofdeeltjes vrijkomen, is stralingswarmte ook gezonder.

Bijkomend voordeel is dat geen radiatoren nodig zijn en de wanden dus vrij blijven.

U ervaart de ruimte als prettig warm en bovendien bespaart u heel wat op uw energiekosten door een lager stookregime.

Art. 18. Loodgieterij – Sanitaire apparaten.

Alle noodzakelijke water- en afvoerleidingen zijn voorzien voor de op het commercieel plan aangeduide toestellen, zoals bad, douche, wastafels in badkamermeubel, hangend toilet, handenwasser, spoeltafel en vaatwasmachine in de keuken, wasmachine.

De aanvoerleidingen zijn vervaardigd uit kunststof (geen lassen in chape). De afvoerleidingen zijn van het type hoge dichtheid polyethyleen buizen die water afvoeren tot 90°C. De installatie omvat: de levering, de plaatsing, het aansluiten en het in dienst stellen van de sanitaire installaties, evenals de kranen op de eindpunten en deze voor de afsluiting der leidingen. De buizen worden in de muren en de vloeren ingewerkt op de woonverdiepingen.

Per woning wordt volgende handelswaarde voorzien voor de keuze van de sanitaire apparaten (inclusief BTW en plaatsing).

Zij worden gekozen bij de gespecialiseerde groothandel aangeduid door de bouwheer.

Per woning: 6.000 €

Op het terras wordt een leiding voorzien met een vorstvrije dubbeldienstkraan op buitengevel met chroom muurplaat (koud water).

Inloopdouches worden niet toegelaten behoudens wanneer de douchetub uit één geheel bestaat.

Luchtafvoer voor droogkast wordt niet voorzien. Enkel de plaatsing van de aangeduide toestellen (inclusief badkamermeubel) is voorzien.

Art. 19. Elektrische installaties.

De volledige installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de bedelingsmaatschappij en de geldende normalisaties op datum van uitvoering.

De kosten voor de meterkasten en van de indienststelling van de individuele meter, gekoppeld aan de individuele abonnementsonderschrijving zijn individueel ten laste van de koper.

De kosten voor de globale aansluiting op het elektriciteitsnet, de kosten voor de gebeurlijke uitbreidingen van het elektriciteitsnet zijn ten laste van de koper.

De schakelaars en de stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko original of gelijkwaardig (standaard kleur).

In de berging van de woning wordt een schakelbord geplaatst uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d. overeenkomstig de geldende reglementeringen. De installatie wordt voldoende beveiligd door de nodige smeltveiligheden, een algemene verliesstroomschakelaar en een aparte verliesstroomschakelaar voor de badkamer.

Volledige videofonie-installatie, elektrische deuropener. Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien.

Elektriciteitsvoorzieningen per woning (indeling volgens aanduiding op commercieel plan).

Alle leidingen worden ingebouwd.

De installatie is voorzien van een aarding te plaatsen volgens geldende reglementeringen. De buis voor de thermostaat wordt geplaatst vanuit de berging naar de woonkamer.

Naargelang de lokalen voorkomen op de plannen wordt per woning voorzien wat volgt:

INKOM

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 1 stopcontact
- Binnenpost videofonie

W.C.

- 1 lichtpunt enkele richting
- 1 schakelaar – enkelpolig

LEEFRUIMTE

- 2 lichtpunten
- 2 schakelaars – enkelpolig
- 4 stopkontakten – enkel
- 2 stopkontakten – dubbel
- 1 inbouwaansluitdoos voor TV
- 1 inbouwaansluitdoos voor internet
- 1 wachtleiding voor thermostaat

KEUKEN

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar enkelpolig
- 2 stopkontakten enkel
- 3 stopkontakten dubbel
- 1 voeding voor kookplaat
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwas
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor microgolfoven

BERGING

- 1 lichtpunt enkele richting
- 1 schakelaar enkelpolig
- 1 stopcontact dubbel

- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact ventilatie (plafond)
- 1 voeding voor centrale verwarming

SLAAPKAMER per slaapkamer

- 1 lichtpunt enkele richting
- 2 schakelaars enkelpolig
- 2 stopcontacten enkel
- 2 stopcontacten dubbel
- 1 inbouwaansluitdoos voor TV
- 1 inbouwaansluitdoos voor internet

BADKAMER EN/OF DOUCHEKAMER

- 2 lichtpunten
- 1 schakelaar dubbelpolig
- 1 stopcontact dubbel

TERRAS

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar enkelpolig
- 1 Hydro stopcontact enkel

GARAGE

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact dubbel

ART. 20. VERLUCHTING

De woningen zijn voorzien van verluchtingssysteem type C+ EVOII

ART. 21. KEUKENINRICHTING

Voor de keukens wordt door het interieurteam een specifiek ontwerp op maat van de woning voorzien, volgens het vooropgesteld budget (zie later). Er zijn dus verschillende kleuruitvoeringen en combinaties mogelijk (maw "à la carte"). Alle keukenonderdelen zijn vervaardigd uit hoogwaardige materialen – de deurfronten zijn opgehangen aan sterke scharnieren (al dan niet greeploos) en zijn voorzien van aangepaste trekkers. Aansluitingen en apparaten zijn eveneens inbegrepen.

De hiernavolgende toestellen zijn standaard inbegrepen: spoeltafel in inox met dubbele bak en afdruiplak, ééngreepsmengkraan, dampkap met verschillende snelheden, elektrische keramische kookplaat, oven en microgolf of combi-oven, koelkast en ingebouwde vaatwasmachine.

Volgende handelswaarden (inclusief BTW en plaatsing) worden voorzien per woning: 15.000 €

Het voorzien budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 20%. De voorgestelde keukeninstallatie (zie afzonderlijk keukenplan) kan op eigen initiatief naar keuze aangepast worden. Alle aanpassingen en meerprijzen zullen verrekend worden. De afzuiging van de dampkap gebeurt via koolstoffilter.

ART. 22 VLOER- EN MUURBEKLEDING

Voor alle ruimtes van de woning worden keramische vloertegels voorzien met een handelswaarde van € 50.00/m² (BTW inclusief).

De koper is vrij in zijn keuze van vloer- en muurtegelmateriaal binnen de hierna vermelde budgetten en uit de voorgestelde showroom van aangeduide leverancier. Keuzes voor andere materialen, formaten, legwijzen, enz. als onderstaand beschreven leiden tot meerprijzen zowel naar plaatsing, als eventueel naar handelswaarde toe. De leverancier van de tegels, zal u hieromtrent alle gewenste informatie bezorgen, bij uw afspraak in de toonzaal.

Vloerbekleding:

In de inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamers, berging en toilet worden keramische vloertegels met een handelswaarde € 50.00/m² (BTW inclusief) voorzien (45x45 tot 60x60), rechte plaatsing, cementgrijze standaardvoeg.

Hier worden aanhorige plinten geleverd en geplaatst, 7 cm hoog, met een handelswaarde van € 12,10 per lopende meter (BTW inclusief). Aan het vast keukenmeubilair worden geen plinten voorzien.

Massieve parketvloeren behoren tot de mogelijkheden onder voorbehoud dat deze keuze tijdig wordt bevestigd. De plaatsing van parket – of laminaatvloeren wordt uitgevoerd na de voorlopige oplevering en dit om schade te voorkomen. De keuze voor parket kan aanleiding geven tot een vertraging in de afwerking.

Muurbekleding

Deze wordt voorzien in keramische tegels in de badkamer met een handelswaarde van €50.00/m² (BTW inclusief) – 25x40 tot 30x60, rechte plaatsing, witte/cementgrijze standaardvoeg). Hier worden geen plinten voorzien. Er wordt een totale hoeveelheid van 20 m² voorzien.

De raamtabletten worden standaard uitgevoerd in natuur- of composietsteen.

Bij vloerverwarming zullen op regelmatige, door de fabrikant vastgestelde afstanden en oppervlaktes uitzettingsvoegen voorzien worden, evenals bij alle deuropeningen, belangrijke versmallingen enz. Deze worden afgewerkt met een plastische aangepaste voeg in een kleur die de kleur van de andere voegen zo dicht mogelijk benadert.

De terrassen worden voorzien van keramische vloertegels formaat 60/60 met een dikte van 2 cm.

In de keuken worden er standaard geen wandtegels voorzien.

ART. 23. AANSLUITINGEN OP OPENBAREE NUTSVOORZIENINGEN

23.1 Wateraansluitingen

De kosten van aansluiting op de openbare waterleidingnet, de plaatsing van de waterteller evenals de gebeurlijke uitbreidingen van het waterleidingnet, alsook de teller, worden bepaald door de distributiemaatschappij (de uitvoering en facturatie kunnen echter door een private aannemer gedaan worden) en maken geen deel uit van de aanneming. De eventuele drukverhoging voor privaat waterverbruik en voor de voeding van de brandbestrijdingsmiddelen is ten laste van de kopers.

23.2. Elektriciteitsaansluiting.

De kosten van de aansluiting op het openbare elektriciteitsnet, de hoofdkabel, de plaatsing van de tellers (incl. meterkast), alsook de gebeurlijke uitbreidingen van het elektriciteitsnet worden bepaald

door de distributiemaatschappij (de uitvoering en facturatie kunnen echter door een private aannemer gedaan worden) en maken geen deel uit van de aanneming.

De tellers worden geplaatst in het tellerlokaal (berging) of-kast.

23.3. Gasaansluiting (indien van toepassing).

De kosten van aansluiting op het openbare gasnet evenals de plaatsing van de tellers (incl. meterkast), worden bepaald door de distributiemaatschappij (de uitvoering en facturatie kunnen echter door een private aannemer gedaan worden) en maken geen deel uit van de aanneming.

De teller wordt geplaatst in het tellerlokaal (berging) of-kast.

23.4. Aansluiting telefoon en T.V.-distributie.

De nodige schikkingen werden getroffen voor het aanleggen van een lege buis voor het transport van de respectievelijke kabels. De aansluiting op het distributienet gebeurt in het tellerlokaal (berging) of de tellerkast.

De kosten van aansluiting evenals de plaatsing ervan, wordt bepaald door de distributiemaatschappij (de uitvoering en facturatie kunnen echter door een private aannemer gedaan worden) en maken geen deel uit van de aanneming.

23.5. Aansluiting op het openbare rioleringsnet.

De aansluiting op het openbare rioleringsnet en de keuring ervan is niet begrepen in deze aanneming en zal eventueel worden uitgevoerd in samenwerking met de gemeente. De kosten hiervan zullen worden verrekend.

Schilder- en behangwerken.

Plamuur, behang- en schilderwerken maken geen deel uit van de aanneming.

ART. 24. BUITENAANLEG

De tuinen worden genivelleerd, de aanleg en beplanting van de tuinen behoren niet tot de aanneming.

De buitenaanleg behoort niet tot de aanneming met uitzondering van de toegangen van de woningen die zullen worden uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers.

NIET INBEGREPEN IN DE VERKOOPPRIJS.

- Aansluitingskosten voor water, elektriciteit (eventuele hoogspanningscabine), kabeldistributie, telefoon, riolering;
- Inrichting en toegang tot zolderverdieping;
- Keuringen van water, elektriciteit, T.V. , telefoon, riolering.
- Eventuele door de overheid verplichte werken van openbaar nut;
- Wettelijk verschuldigde verkooprechten en BTW op de grondwaarde en constructie;
- Notariskosten, stedenbouwkundige lasten en bouwaksen;

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

ALGEMEENHEDEN

Principe

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architecten conform dit 'beknopt bestek der werken' een verkorte technische beschrijving die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- de vergunde plannen en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd aan de notariële verkoopakte;
- het "beknopt bestek der werken" die bondig de uit te voeren werken ende te gebruiken materialen omschrijft;
- de wettelijke bepalingen van de wet op de verkoop van de te bouwen of in aanbouw zijnde gebouwen, de zogenaamde '**wet Breyne**' dd. 3 mei 1993.

Voorlopige en definitieve oplevering

De woningen worden opgeleverd met verwijdering van alle puin en afval, dus 'bezemschoon'.

Voor de overhandiging van de sleutels zal de koper het saldo betaald hebben. Bij het overhandigen wordt door de architect een proces-verbaal opgemaakt van voorlopige aanvaarding. Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de koper door het in gebruik nemen (onder in gebruik nemen wordt o.a. verstaan het aanwezig zijn van huishoudelijke materialen zoals meubels, onderhoudsmateriaal e.d., het zelf of in eigen opdracht uitvoeren van werken ...) een stilzwijgende voorlopige aanvaarding. De tienjarige aansprakelijkheid neemt een aanvang op datum van de voorlopige oplevering. Eén jaar na datum van de voorlopige aanvaarding, wordt het gebouw beschouwd als definitief opgeleverd. De eigenaar dient de bouwheer minstens één maand voor de datum van definitieve oplevering te verwittigen indien het **gebouw nog gebreken vertoont, dewelke de definitieve oplevering in de weg staan**. Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de eigenaar de definitieve oplevering.

Plannen.

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 aangehecht zijn aan de verkoopovereenkomst, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

Voor wat betreft de afwerking van de woningen, zijn de aanduidingen op de plannen alsook de 3D-beelden als louter indicatief te beschouwen.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen of andere wijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- en of technische redenen.

De plannen van de woningen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Beperkte afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding van één der partijenrechtvaardigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van de installaties of stabiliteit. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, 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.

Het bouwteam kan noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen doorvoeren zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen, kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare werkdagen worden beschouwd: dagen met en / of minimumtemperaturen onder de 0°C, en /of meer dan 2 uur regen, etmaal, en / of maximum windsnelheden boven 60 km/u. De dagen weerverlet worden niet als werkbare werkdagen aangerekend inde uitvoeringstermijn. Bijgevolg wordt de contactuele uitvoeringstermijn verlengd met deze niet-werkbare dagen alsook met het aantal dagen dat er niet kan gewerkt worden ten gevolge van het slechte weer (bijv. onbereikbaarheid van het terrein). Dit laatste wordt in de werfverslagen genoteerd.

Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies.

Betreffende ARCHITECTUUR werd het ontwerp gemaakt door architect Hugo Lievens te Ternat, hierna genoemd "het architectenbureau".

Betreffende ARCHITECTUUR wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door architect Hugo Lievens te Ternat, hierna genoemd "het architectenbureau".

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau, hierna genoemd "het studiebureau".

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden op vraag van de kopers zijn ten laste van de koper.

Wijzigingen

De verkoper behoudt zich het uitdrukkelijk recht voor om materialen te vervangen door gelijkaardige materialen van dezelfde kwaliteit, om redenen van fabricatie, esthetiek, voorraad, leveringstermijn, veiligheid, enz....

De verkoper behoudt het recht voor om iedere wijziging aan de plannen aan te brengen die nuttig geacht worden door de architect en de stabiliteitsingenieur en of de raadgevende EPB-verslaggever. In geval van tegenstrijdige vermeldingen tussen plannen, verkooplastenboek en/of beeldmateriaal, gelden de bepalingen van dit verkooplastenboek.

Plannen, schetsen en tekeningen, uit deze brochure of afzonderlijk gedupliceerd, zijn slechts indicatief en soms illustratief. Enkel de door partijen ondergetekende plannen en lastenboek die aan de verkoopovereenkomst wordt gehecht zijn bindend.

De plannen en lastenboeken kunnen door de bouwheer worden gewijzigd omwille van volgende redenen:

- gestelde eisen door distributiemaatschappijen van nutsvoorzieningen, een stedenbouwkundige, privatieve of openbare overheid;
- stabiliteitsredenen door de ingenieur bevestigd;
- vereniging van twee of meer kavels tot één kavel;
- wijziging van de binnen indeling van een kavel.

Eventuele wijzigingen aangevraagd door de koper, dienen aan de verkoper gemeld te worden binnen de maand van de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst en uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte. Wijzigingswerken zijn slechts aanvaard voor zover ze door de

verkoper schriftelijk bevestigd zijn en een geschreven akkoord van de koper in het bezit van de verkoper is met vermelding van de meerprijs.

Alle wijzigingen gevraagd door de koper, zullen moeten uitgevoerd worden door de onderaannemers van de verkoper en alle materialen zullen verplicht gekozen worden bij de leveranciers van de verkoper.

De werkzaamheden die een koper desgevallend zelf zou willen uitvoeren, zullen slechts kunnen aangevat worden na de voorlopige oplevering van de woning en na integrale betaling van alle nog verschuldigde sommen.

Betreding van de werf.

De koper heeft niet het recht de werf te betreden, tenzij hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal slechts worden toegezegd mits aanvraag van een afspraak.

Elk bezoek van de werf zal niettemin steeds op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht tot vergoeding, noch ten opzichte van de verkoper, noch ten opzichte van zijn afgevaardigde, de bouwondernemer of de architect.

Medewerking van de koper.

De koper zal op eenvoudig verzoek van de verkoper, zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten die nodig zouden kunnen blijken zowel voor de oprichting van het gebouw als voor de gehele of gedeeltelijke afwerking ervan en onder meer voor het aanvragen en bekomen van de nodige aansluitingen van het gebouw op het bedelingsnet van riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon- en teledistributie, enz... of voor alle formaliteiten nodig voor een onderzoek commodo en incommodo, enz...

Door het enkele feit van de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om al deze formaliteiten voor en in zijn naam.

In bezit name.

De koper kan slechts in het bezit gesteld worden van zijn aangekochte woning met aanhorigheden na integrale betaling van de koopprijs met alle kosten en aankleven.

Het door de koper zelf uitvoeren of op eigen initiatief laten uitvoeren van werkzaamheden, zelfs het enkel binnenbrengen van meubilair of apparatuur in de woning, geldt als definitieve inbezitname van de door hem verworven woning, onverminderd de gewettigde opmerkingen inzake onvolmaaktheden die desgevallend zouden geacteerd worden tijdens de tegensprekelijke voorlopige oplevering ervan. Na inbezitname door de koper of zijn gevolmachtigde of aangestelde, zal er in geen geval enige schadevergoeding kunnen verhaald worden tegenover de verkoper voor eventuele schade aan de uitrusting van zijn woning, gezien deze inbezitname uitdrukkelijk behelst dat het gebouw hem tot zijn volledige goedkeuring in goede staat werd afgeleverd.

Controle der werken.

De koper heeft steeds het recht de werkzaamheden te laten controleren door een deskundige naar zijn keuze en op zijn kosten. Hij verbindt er zich toe dit ter kennis te brengen van de verkoper. De deskundige zal ook enkel de werf mogen betreden mits uitdrukkelijke voorafgaandelijke toelating van de verkoper en in het bijzijn van de verkoper of van zijn afgevaardigde.

Verzekeringen.

Als bijkomende waarborg zal eveneens een **10-jarige aansprakelijkheidsverzekering** (ook decennale aansprakelijkheid genoemd) worden afgesloten.

Alle betrokken partijen zoals promotor, architect, (onderaannemer(s), stabiliteitsingenieur,... zijn namelijk gedurende 10 jaar aansprakelijk voor fouten in het ontwerp en/of de uitvoering van de gesloten ruwbouw. De aansprakelijkheidsverzekering dekt de materiële en eventueel de immateriële schade die de gesloten ruwbouw, de afwerkingen en de technische uitrustingen treft in de 10 jaar na het einde van de werken. De 10-jarige aansprakelijkheid beschermt eveneens de consument of de koper in geval van insolventie van de betrokken partijen op de bouwplaats.

Oppervlakten van de woningen.

De oppervlakte van de woningen is berekend van de buitenzijde van de buitengevels. Kleine afwijkingen met de realiteit zijn mogelijk.

Beelden van het gebouw en interieur van de woningen.

De beelden en plannen gebruikt in dit lastenboek zijn ontwerpen qua ruimte en afmetingen niet altijd volledig overeenkomen met de bouwplannen. Qua inrichting, gebruik van materialen en indeling zijn dit slechts ontwerpen die zuiver illustratief zijn en dus niet bindend zijn.

EPB berekening ontwerpfase.

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht. Voor de gebouwen waarvan de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd na deze datum gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). De bouwheer heeft tot betrekking tot deze regelgeving een energiever slaggever aangesteld. Hierdoor kunnen wij garant staan voor een energiezuinig ontworpen appartement dat voldoet aan de vigerende normen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestaties, ventilatie en dergelijke luchtverversing. Huidig ontwerp voldoet aan de regelgeving van kracht op datum van de bouw aanvraag. Indien kopers wijzigingen in hun woning aanbrengen die invloed hebben op de energieprestatie van de woning, zullen de bijkomende kosten om het gewijzigd ontwerp te controleren en eventueel te laten voldoen aan de EPB-eisen eveneens ten laste vallen van de koper. Idem voor de daaraan verbonden boetes (in geval de woning niet meer voldoet).

De hierna vermelde waarden zijn niet bindend aangezien deze berekend werden door de EPB-verslaggever in de ontwerpfase. Er kunnen dus nog wijzigingen optreden die geen aanleiding kunnen geven tot vergoedingen of wijzigingen. De architect zal hieromtrent het laatste woord hebben.

FACTURATIE

Bij de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst betaalt u 5% van de totale aankoop prijs als voorschot op de grondwaarde.

Bij ondertekening van de notariële akte betaalt u het saldo van de grondwaarde en de onderstaande bouwschijven verrekend op de bouw waarde.

De bouw waarde (afgewerkt aandeel) vermeerderd met het nog op dat ogenblik toe te passen BTW tarief wordt betaald vanaf het verlijden van de notariële akte in volgende schijven.

Bij het plaatsen van de werfinrichting: 10%

Bij het storten van de plaat gelijkvloers: 10%

Bij mestelwerken gelijkvloers: 5%

Bij het storten van de plaat eerste verdieping: 10%

Bij metselwerken verdieping: 5%

Bij het storten van de plaat tweede verdieping: 10%

Bij het plaatsen van de dakdichting: 10%
Bij het plaatsen van buitenschrijnwerk: 10%
Bij het plaatsen van de leidingen CV – verwarming: 5%
Bij het plaatsen van de pleisterwerken en chape: 10%
Bij het plaatsen van de vloer: 5%
Bij het plaatsen van de keuken: 5%
Op het ogenblik van de voorlopige oplevering 5%

De facturen zijn vergezeld van een attest van de architect die de schijf goedkeurde. De bouwwaarde dient vermeerderd te worden met het op dat ogenblik toe te passen BTW tarief.
De budgetten vermeld in het lastenboek zijn inclusief 21% B.T.W.
Voor de woningen wordt een bankwaarborg conform de Wet Breyne afgeleverd bij de authentieke verkoopakte.

Datum 30 juni 2024.

Handtekeningen voor akkoord

De Koper

De Verkoper

OVERZICHT VAN DE LEVERANCIERS

Architect:

Hugo Lievens bvba

EPB-verslaggever +VC:

Studiebureau TECCLEM

Ingenieur:

Studiebureau TECCLEM

Ruwbouw:

Lievens M. & Co BV

Leverancier keukens:

Interieur LIN

Installateur sanitair:

Boelens-Pots BV

Verwarming:

Boelens-Pots BV

Sanitair:

Van Der Cruys Badkamers

Vloertegels:

SERRY

Binnendeuren:

Groep VIAENE

Elektriciteitswerken:

Lievens M. & Co BV