

De Boomgaard - Geetbets



Realisatie project in samenwerking met:

Verkoper

New Tech Projects
Vrijheidweg 10
3700 Tongeren



Architect

Buntinx & Pyncket
Broosveldstraat 14
3570 Alken



Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	4
2. Ruwbouwwerken.....	4
a. Grondwerken.....	4
b. Rioleringselementen onderbouw.....	4
c. Gevels.....	4
Binnenmuren.....	5
Thermische en akoestische isolatie	5
Buitenmuren	5
d. Draagvloeren	5
e. Daken.....	5
Goten en afvoerbuizen.....	5
f. Buitenschrijnwerk.....	5
g. Raam- en deurdorpels & venstertabletten	6
h. Terrassen	6
i. Buitenafwerking.....	6
j. Carport of garage.....	6
3. De technische installaties.....	6
a. Elektriciteit	6
b. Verwarming en sanitair warmwaterbedeling.....	8
c. Sanitair	9
d. Ventilatie.....	9
e. PV-panelen.....	9
4. Afwerking	10
a. Beploistering.....	10
b. Vloeren.....	10
c. Wandtegels	11
d. Binnenschrijnwerk.....	11
e. Keuken.....	11
f. Schilderwerken	11
g. Gordijnkasten.....	12
h. Trap	12
5. Algemene voorwaarden	12
a. Nutsvoorzieningen.....	12
b. EPB-normen	12
c. Meerwerken en wijzigingen	13
d. Werken uitgevoerd door derden.....	13

e. Zetting van het gebouw.....	13
f. Uitvoering en materialen.....	14
g. Plannen	14
h. Sleutels.....	14
i. Toegang tot de werf.....	14
j. Opleveringen	14
k. 10 jarige aansprakelijkheid.....	15
l. Bouwtermijn/ weerverletdagen.....	15

1. Algemeen

Met dit verkooplastenboek willen wij de kopers van een woning een overzichtelijke en duidelijke omschrijving geven over de kwaliteit van de binnen- en buitenafwerking van de woning.

De materialen worden zorgvuldig uitgekozen door de architect en de bouwheer. Zo bekomen we niet enkel een functioneel, maar ook een esthetisch doordacht gebouw.

Er wordt een gespecialiseerd grondonderzoek uitgevoerd, zodat een betrouwbaar beeld van de draagkracht van de ondergrond ontstaat en het funderingssysteem correct kan worden bepaald.

Een gespecialiseerd en onafhankelijk studiebureau voert een gedetailleerde stabiliteitsstudie uit voor een betrouwbare dimensionering van de structuuronderdelen. De ingenieur berekent hoeveel gewicht er op de funderingen komt (lastendaling), ontwerpt gedetailleerde beton- en wapeningsplannen, maakt berekeningsnota's voor de productie van balken en kolommen in beton en staal, buigstaten, enz. en geeft zo vorm aan een optimale dimensionering van funderingen, steunbalken, muuropbouw, ... zodat de stabiliteit van de woning wordt gegarandeerd.

2. Ruwbouwwerken

Het project wordt opgetrokken in duurzame en kwaliteitsvolle materialen. De architectuurplannen zijn louter informatief. Alle afmetingen, diktes en hoogtes kunnen worden aangepast bijvoorbeeld omwille van de stabiliteitsberekeningen.

a. Grondwerken

De grondwerken worden uitgevoerd op basis van de stabiliteitsstudie zodat de stabiliteit van de bouwwerken verzekerd zijn. De werken omvatten het afgraven van de teelaarde en het uitgraven van de funderingen en rioleringselementen.

b. Rioleringselementen onderbouw

De ingegraven rioleringsbuizen zijn in pvc, evenals de inspectieputten. Voor elke woning voorzien we een regenwaterput van 7.500 L. Wij voorzien een buis van de regenwaterput tot in de berging. Door middel van een regenwaterpomp hergebruiken we het regenwater voor de spoeling van de wc's en de vorstvrije buitenkraan. Het regenwatersysteem voorzien wij niet met een automatische bijvulling.

c. Gevels

De gevels worden opgetrokken als spouwmuur met binnenspouwblad, thermische isolatie, luchtspouw en een buitenspouwblad. De gevels worden uitgevoerd volgens de architectuurplannen in paramentmetselwerk, deels roodbruin genuanceerd en wit. De verbinding tussen de binnen- en paramentgevelsteen bevestigen we door roestvrije stalen spouwankers. Aan de onderzijde van de gemetselde gevels en boven de gevelopeningen werken we met



waterkerende lagen in versterkte kunststof, die het doorslaand spouwwater naar buiten afleiden via openblijvende stootvoegen.

Binnenmuren

De binnenmuren en draagmuren voeren we uit in snelbouwstenen. De scheidingsmuren tussen de twee woningen trekken we op met snelbouwstenen.

Thermische en akoestische isolatie

De spouwmuren isoleren we thermisch volgens de EPB studie. Tenslotte werken we de platen vakkundig af.

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en “koude” draagvloeren, voeren we de eerste laag metselwerk op de vloeren boven de volle grond uit in cellenbetonblokken.

De isolatie is conform aan de EPB- regelgeving die van toepassing is en berekend door de EPB – verslaggever.

Buitenmuren

De buitenmuren trekken we op in gevelsteen.

d. Draagvloeren

De draagvloeren zorgen voor voldoende draagkracht volgens de Belgische normgeving. Bewapening en druklaag dienen zodanig te zijn, dat de welfsels behoudens hun gewicht en dit van vloeren en zolderingen, een nuttige belasting van 300 kg/m² kunnen dragen. De welfsels of predallen hebben een dikte berekend volgens de stabiliteitsstudie en worden door middel van een druklaag met wapeningsnetten aan elkaar verankerd.

e. Daken

Hellende daken

Het dak timmerwerk van de hellende daken voeren we uit in gedrenkte spanten.

De pannen zijn een donkerblauw-grijs kleurige kleipan 1^{ste} keus. De plaatsing gebeurt met de grootste zorg en volgens de regels van de kunst. De vorstpannen leggen we in met een verluchte ondervorst, met dezelfde kleur als de pan zelf. De onderste rij pannen maken we over de ganse lengte van het dakvlak vast. Wij voorzien het dak eveneens van een onderdak, minerale wol cfr. de EPB-studie en een damp-scherm geplaatst volgens de regels van de kunst.

Goten en afvoerbuizen

De regenwaterafvoeren zijn in zink afgewerkt en verankeren we in de voegen van het gevelmetselwerk. De goten en afvoerbuizen sluiten we aan op de regenwaterput, wanneer deze put vol zit, loopt dit over naar de infiltratieput, als deze ook verzadigd is loopt het overige regenwater naar de aparte regenwaterriolering.

f. Buitenschrijnwerk

Het aluminium schrijnwerk voeren we uit met bijbehorend hang- en sluitwerk in een zwarte kleur (de definitieve kleur wordt bepaald door de verkoper). Het type



profiel is voorzien van isolerende dubbele beglazing dat bijdraagt tot het bereiken van het isolatieniveau volgens de regelgeving die van toepassing is. Het type glas dat wij gebruiken is een super isolerende beglazing voorzien volgens de EPB-verslaggeving.

Aan het terras voorzien we een schuifraam om de toegang tot het terras mogelijk te maken, ook toegankelijk via een slot aan de buitenzijde.

g. Raam- en deurdorpels & venstertabletten

De ramen tot op de grond en deurdorpels op het gelijkvloers aan de buitenzijde voeren wij uit in blauwe hardsteen, de bovenzijde is geschuurd. Binnen worden de venstertabletten bepleisterd.

h. Terrassen

Niet voorzien

i. Buitenafwerking

Niet voorzien

j. Carport of garage

Niet voorzien

3. De technische installaties

a. Elektriciteit

De elektrische installatie voeren wij uit volgens het technisch reglement en aangevuld met de voorschriften van de stroom leverende maatschappij. De elektriciteitsmeter plaatsen we in de inkomhal of bureau volgens de voorschriften van de netbeheerder. De zekeringkast met automatische zekeringen voorzien we eveneens in de inkomhal of bureau. Indien dit niet mogelijk is wordt deze in de berging op het gelijkvloers voorzien. De installatie is conform aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties) en gekeurd door een erkend organisme.

Voor de telefoon-, internet- en tv-aansluiting leggen we de nodige leidingen. De aansluitingen hiervan dienen te gebeuren op initiatief van de bewoner zelf. De kosten die hieruit vloeien zijn ten koste van deze laatste.

Al het geplaatste materiaal, met name de verdeelborden, de stopcontacten en connectoren, de schakelaars, de smeltveiligheden, de leidingen, teller, enz. zijn in perfecte werktoestand.

Schakelmateriaal: type NIKO original, kleur: wit.

De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen noch lampen. Er wordt een slimme sturing voorzien type Smappee zodat deze later slimme toestellen kan aansturen. De volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien cfr. de



plannen. De opsomming is algemeen en kan wijzigingen per woning. Deze werken zijn reeds uitgevoerd bij ondertekening overeenkomst.

Inkom buiten:

- 1 belinstallatie met naamplaat
- 1 lichtpunt met schakelaar in de inkomhal

Inkomhal gelijkvloers:

- 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 optische rookmelder

Trap:

- 1 wandverlichting trap met schakelaar onder- en bovenaan trap

Living:

- 2 lichtpunten aan plafond met 2 wisselschakelaars
- 2 dubbele stopcontacten + 2 enkel stopcontacten
- 1 kamerthermostaat
- 1 bel installatie
- 1 aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting & 1 UTP aansluiting)

Keuken:

- 1 centraal lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor elektrische kookplaat
- 1 stopcontact voor micro
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor dampkap
- 2 dubbele en 1 enkel stopcontacten boven werktabelt

Toiletten:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Berging:

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact regenwaterpomp
- zekeringkast met dubbelstopcontact

Carport:

- 1 voeding voor lichtpunt buiten
- 1 voeding en UTP voor laadstation (elektrische auto)

Nachthal:

- 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars
- 1 stopcontact
- 1 optische rookmelder



Toilet verdieping 1

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt plafond met 1 schakelaar
- 5 stopcontacten
- 1 aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting & 1 UTP aansluiting)

Slaapkamer 2:

- 1 lichtpunt plafond met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

Slaapkamer 3:

- 1 lichtpunt plafond met 1 schakelaars
- 3 stopcontacten

Badkamer:

- 1 aansluiting voor de verlichting spiegelpaneel
- 1 lichtpunt plafond met 1 schakelaar
- 2 dubbelpolige stopcontacten

Zolderruimte:

- 1 lichtpunt met 2 schakelaar op de eerste verdieping/ zolder
- 1 stopcontact CV
- 1 stopcontact bediening ventilatie
- Omvormer PV panelen
- 1 optische rookmelder

Terras buiten:

- 1 lichtpunt aan de wand voor een buitenarmatuur is voorzien met schakelaar binnen
- 1 waterdicht stopcontact

Tuin:

- 1 voeding tuin

Bovenstaande opsomming geldt als voorbeeld voor een type woning, indien deze werken reeds zijn uitgevoerd en indien men hier wenst van af te wijken zal er een verrekening opgemaakt worden. De voorziene dubbele stopcontacten kunnen niet zonder meerprijs ontdebeld worden.

b. Verwarming en sanitair warmwaterbedeling

De verwarming is door middel van een warmtepomp van Vaillant of gelijkwaardig met een boiler voor sanitair warm water van ca. 180 L. Wij voorzien de vloerverwarming en vloerkoeling in alle ruimtes, uitgezonderd de slaapkamers, nachthal en de zolder. De installatie plaatsen we op de zolder. Een erkend organisme of de installateur start de installatie op.

Bij een buitentemperatuur van min zeven graden Celsius worden de volgende temperaturen berekend:



- Woonkamer en keuken: 20 à 21°
- Badkamer: 21 à 23° (met elektrische bijverwarming : niet standaard voorzien + stopcontact wel basis voorzien)
- Omdat de woning zodanig goed geïsoleerd en luchtdicht is, is bijgevolg geen verwarming voorzien in de slaapkamers.

De temperatuurregeling in de leefruimtes loopt via een kamerthermostaat die in de leefruimte wordt voorzien. De inplanting van de thermostaat voor de vloerverwarming wordt vooraf vastgelegd.

Er is een pre-airco installatie voorzien in de woning. Deze is geplaatst volgende ruimtes :

- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- De zolder

c. Sanitair

De voorziene toevoeren en afvoeren zijn:

- Koud-warm watertoevoer voor de spoelbak (en afwasmachine) + afvoer
- Koud watertoevoer voor aansluiting van wasmachine + afvoer in de berging
- Koud-warm watertoevoer voor de badkamer (lavabo en douche) + afvoeren
- Koud watertoevoer voor handenwasser gelijkvloers + afvoeren
- Regenwater voor de spoeling van de toiletten
- Regenwater voor buitenkraantje

De keuze van de badkamer dient te geschieden in onderstaande toonzaal:

Alsan Bastiaens Bilzen – uw contactpersoon: Cindy Gielen – 089/51.96.60

Droogkasten kunnen niet aangesloten worden op een verluchtingssysteem en moeten dus een ingebouwde condensopvanger hebben.

d. Ventilatie

De ventilatie van de verschillende ruimtes gebeurt via een ventilatiesysteem type D, met warmterecuperatie, om een optimaal binnenklimaat te kunnen verzekeren. Dit wil zeggen een mechanische luchttoevoer in de droge ruimtes, een doorstroom via de binnendeuren en een mechanische afvoer in de natte ruimtes. Het systeem is voorzien van een warmtewisselaar waardoor de verse luchttoevoer tot 70% van de afgevoerde lucht zal opnemen. Hiervoor plaatsen we een woonhuisventilator op de zolder van het merk VASCO of gelijkwaardig.

e. PV-panelen

Om te voldoen aan de EPB eisen – E20 werken we met hernieuwbare energie, het aantal PV-panelen per woning is volgens de EPB-verslaggeving berekend. Hiervoor voorzien we pv-panelen die zonne-energie omzetten in elektriciteit voor het gebruik van huishoudelijke toestellen. Door middel van een omvormer wordt de gelijkstroom, opgewekt door de pv-panelen omgezet, in wisselstroom voor huishoudelijk gebruik.



4. Afwerking

a. Beploistering

De bepleistering van de dragende muren en plafonds voeren we uit op het gelijkvloers en de verdieping. Op de zolderruimte bepleisteren we de muren, exclusief de dakhelling. De binnen bepleistering voeren we uit in pleistergips, aangebracht op een vochtige ondergrond met een minimale dikte van 10 mm. Dit pleisterwerk is wit en in één laag uitgevoerd. Het pleisterwerk is schilderklar. Dit wil zeggen "klaar voor de schilder". De schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren).

Nota: geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwheer/verkoper ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die te wijten zijn aan de zetting van het gebouw of de krimp der verschillende materialen bij droging.

b. Vloeren

Alle vloeren van de woning voorzien we van een thermisch vloerisolatie cfr. de EPB verslaggeving. De vloerisolatie werkt eveneens de leidingen op de draagvloer weg. Vervolgens plaatsen we op deze uitvulling een zwevende dekvloer of chape met een minimale dikte van 6 cm.

De keramische tegels verlijmen we op een voldoende uitgeharde en gedroogde chape en dit strikt conform de voorschriften van de lijmfabrikant en volgens de regels van de kunst. De bevloering kan naar eigen keuze van de kopers. Deze kan de klant kiezen in een door de verkoper aangeduide toonzaal bij Isola, Vrijheidsweg 10 – 3700 Tongeren

Alle ruimtes (woonkamer, keuken, badkamer, berging, hal, wc) voorzien we standaard van een keramische tegel type 60-60 met een maximale handelswaarde van **€ 40 euro/m² incl. BTW**. De bijpassende plint wordt uit de tegel gesneden met een maximale waarde van **€ 13,50 euro/lm, incl. BTW**, de plinten plaatsen wij zwevend. De vloertegel voegen we standaard grijs in met een mengsel van zand en cement. Indien de klant een duurdere tegel of plaatsing uitkiest, zal er een verrekening opgesteld worden. – juist type toe te voegen.

Tussen verschillende ruimtes loopt de vloer door, bij de binnendeuren voorzien we altijd een elastische voeg. Indien de oppervlaktes te groot zijn, bijvoorbeeld omwille van de vloerverwarming, werken we met een werkingsvoeg. Deze kitten we af met de gepaste siliconen.

In de slaapkamers is een laminaatvloer. De plinten, type MDF wit voorgelakt, voorzien we als verfplint achteraf te schilderen in de kleur van de muur.

Parket wordt niet geplaatst door de bouwheer, dit omwille van droogtijd van de chape en het voorkomen van beschadiging. Graag verwijzen we indien gewenst wel de klant hiervoor door naar een erkende plaatser.

De zolder wordt niet afgewerkt en kan nog verder afgewerkt worden naar eigen smaak. Er wordt wel een vaste trap voorzien (niet afgewerkt) naar de zolder.



De keuze van de vloeren dient te geschieden in onderstaande toonzaal:
Isola Belgium Floorservice – uw contactpersoon: Margaux Vandereycken – 0468/32.17.66

c. Wandtegels

In de badkamer werken we met wandtegels (30 x 60 cm) voorzien met een handelswaarde van **30,00 euro/m², incl. BTW.** – juist type toe te voegen. Voor de douche tegelen we tot aan het plafond, voorzien met een waterdichte dichting zoals een Kerdi doek. Indien de klant een duurdere tegel of plaatsing uitkiest, zal er een verrekening opgesteld worden. Indien de klant een grotere tegel kiest houdt dit ook in dat er extra snijverlies aangerekend zal worden. De binnenhoeken worden elastisch gevoegd met siliconen.

d. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met tubespaanvulling en bijbehorende omlijsting.

Om aan de EPB-eisen te voldoen is er een minimale opening onder de deuren voorzien voor het creëren van een luchtstroom.

Standaard bieden wij vlakke schilderdeuren aan, indien de klant iets ander wenst kan hij langsgaan in de toonzaal die de bouwheer zal kiezen. Indien de klant boven het aangewezen budget gaat zal dit verrekend worden.

De keuze van het binnenschrijnwerk dient te geschieden in onderstaande toonzaal: **Nordex Hasselt – uw contactpersoon: Adinda Ryckmans – 011/21.01.00**

e. Keuken

De keuze van de keuken dient te geschieden in onderstaande toonzaal:
Ixina Hasselt – uw contactpersoon: Maarten Vanhattem - 011/85.17.70

In dit lastenboek is voor de woning een volledig uitgeruste keuken voorzien die aangepast kan worden aan de wensen van de koper.

Het basisbudget voor de keuken bedraagt: **€ 8.500 incl. BTW**, geleverd en geplaatst. De standaard voorgestelde keuken is opgebouwd met volgende toestellen:

- Geïntegreerde koelautomaat van 208 liter
- Combi - microgolf, grill, hete lucht en ontdooifunctie
- Inductiekookplaat met facetrans en touchcontrol bediening
- Telescopische recirculatie dampkap
- Inox spoelbak met ééngreepsmengkraan
- Vaatwasmachine 5 programma's

f. Schilderwerken

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in de woning. Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen, maar minstens een jaar te wachten, omwille



van het bouwvocht dat we nog in de wanden kunnen terugvinden. Het is ook sterk aangeraden om scheur overbruggende verf of behang te gebruiken.

g. Gordijnkasten

Niet voorzien.

h. Trap

De trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping is een betonnen trap afgewerkt met natuursteen. De trap van de eerste verdieping naar de zolder is een betonnen trap, niet afgewerkt. De leuning(en) voorzien we in hout.

5. Algemene voorwaarden

a. Nutsvoorzieningen

Iedere woning heeft zijn eigen elektriciteit- en waterteller. Dewelke zich in de inkomhal of berging. De kosten voor het plaatsen en aansluiten van de installaties, het indienststellen en keuren van de diverse installaties (elektriciteit, water, telefoon, teledistributie & riolering) zijn inbegrepen in de aankoopprijs. De kostprijs voor het binnenbrengen en openen van de nutsvoorzieningen bedraagt ca. **€ 3.500 incl. BTW**. Deze kost is niet inbegrepen in de aankoopprijs van de woning.

Het indienststellen van de elektriciteit- en watermeter vraagt de bouwheer aan. Het afsluiten van de leverancierscontracten voor elektriciteit gebeurt eveneens door de bouwheer. Bij oplevering vult de koper een overnamedocument in, eventueel kan de koper dan kiezen voor een andere leverancier.

Het abonnement voor telefoon en kabeldistributie (TV) dient de koper van de woning persoonlijk aan te vragen, de aansluitingskosten zijn ten laste van de klant.

b. EPB-normen

Omwille van de EPB-normen zijn een aantal minimumvoorwaarden verplicht (plaatsen van een warmtepomp, voldoende isolatie, voldoende luchtdoorstroming, gebruik van hernieuwbare energie...).

Deze minimumvoorwaarden mogen in geen enkel geval overschreden worden omwille van andere keuzes van de klant.

Voor iedere woning wordt er een energiestudie opgemaakt door een erkend studiebureau. Aan de hand van deze studie wordt bepaald welke materialen en toestellen er gebruikt zullen worden voor het behalen van een gunstig E- en S-peil. Wij hebben ervoor gekozen onze woningen volgens de **BEN- E20** normering uit te voeren.

BEN staat voor "bijna-energieneutraal". Bouwen volgens de BEN-principes wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen, in heel Europa zelfs. Het bijzondere aan BEN-gebouwen is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water.

Het S-peil geeft het maximale peil van de globale warmte-isolatie van het gebouw weer (thermische isolatie). Het E-peil is dan weer een maat voor de



energieprestatie van een woning en de vaste installaties ervan in standaardomstandigheden. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger de woning is. Het E-peil hangt af van de thermische isolatie, luchtdichtheid, de compactheid, oriëntatie en bezonning van het gebouw en ventilatie. Daarnaast beïnvloeden de vaste installaties (voor verwarming, warmwatervoorziening, ventilatie, koeling en verlichting) van het gebouw deze maatstaf.

c. Meerwerken en wijzigingen

De plaatsing van de vloer, plinten, wandtegels, keuken, deuren en sanitaire toestellen is inbegrepen in de totale prijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden. Indien de koper andere afwerkingsmaterialen wenst te gebruiken dan die in deze verkooplampenboek vermeld worden, zal dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en eventueel termijnverlengingen. De verkoper, architect en ingenieur zijn vrij om al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de koper.

Om de werforganisatie niet te verstoren en om verantwoordelijkheidsproblemen te vermijden zullen enkel aannemers, die door de bouwheer aangeduid worden, wijzigingen of meerwerken mogen uitvoeren.

Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoop prijs inbegrepen. Met privatieve decoratie werken bedoelen we het schildervlak maken van de muren en plafonds, het schilderen of behangen, de meubels en inbouwkasten, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ook al worden ze op het plan wel voorzien.

Meerwerken en veranderingen kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer omtrent het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en betalingsmodaliteiten en indien het stadium van de opbouw dit technisch toelaat.

d. Werken uitgevoerd door derden

Indien de koper een andere leverancier of aannemer wenst te nemen, dan zal er een schadevergoeding van 30 % van de bouwkost aan de verkoper verschuldigd zijn, ter compensatie van het risico en de winstderving. Indien de koper een andere leverancier of aannemer wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming van de bouwheer nodig. Indien de materialen reeds besteld zijn bij de aankoop van de woning is de koper verplicht deze materialen aan te houden. Derden en (onder)aannemers, door de koper zelf gekozen, mogen pas werken uitvoeren nadat de oplevering heeft plaatsgevonden en nadat alle rekeningen betaald werden.

e. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, voorzien door de normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstellen van betaling en ressorteert niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is aangeraden om de muren niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheur overbruggende verf of behang te gebruiken.



f. Uitvoering en materialen

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht. De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben ten opzichte van de oorspronkelijke voorziene. Een voorbeeld hiervan kan zijn dat de beschreven materialen niet tijdig beschikbaar zijn door bijvoorbeeld overmacht, of eventueel door de vereisten van de architect in verband met de esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen,

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot een verrekening. Documentatie en/of stalen van de meeste hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de bouwheer of in de toonzalen aangeduid door de bouwheer. Alle prijzen van materialen worden weergegeven in handelswaarden, dit wil zeggen particuliere verkoopprijzen inclusief BTW.

g. Plannen

De aanduiding van het verkooplastenboek vervolledigen de plannen, dit lastenboek heeft dan ook voorrang op de plannen. Dit betekent dat de beschreven materialen/installaties misschien anders kunnen worden uitgevoerd dan weergegeven op de plannen.

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt en kunnen minimale afwijkingen bevatten. Ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduiding op de plannen van maten, meubels, toestellen, lichtpunten en verlichtingsarmaturen zijn ter illustratie. Er worden geen meubels geleverd, deze zijn enkel ter verduidelijking aangebracht. De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt, op basis van de opmeting van het terrein. Indien kleine verschillen met de plannen zouden voorkomen kunnen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoedingen, nog voor de koper, noch voor de verkoper.

h. Sleutels

Alle sleutels worden overhandigd bij de oplevering en nadat alle rekeningen betaald werden.

i. Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf betreden indien hij vergezeld wordt door een vertegenwoordiger van de projectontwikkelaar. De bezoeken gebeuren steeds op eigen verantwoordelijkheid en dienen enkele dagen op voorhand aangevraagd te worden.

j. Opleveringen

De opleveringen kunnen enkel schriftelijk gebeuren.

Indien de woning nog niet is opgeleverd, zal de bouwheer de koper uitnodigen om samen met hem een rondgang te doen. Indien er nog opmerkingen zijn, worden deze genoteerd als zichtbare gebreken in het opleveringsverslag. De genoteerde opmerkingen worden door de leveranciers van de bouwheer opgelost cfr. de



afgesproken termijnen opgenomen in het opleveringsverslag. De bouwheer kan vanaf dat moment niet meer aansprakelijk worden gesteld voor bijkomende zichtbare gebreken die niet werden opgenomen in het PV van oplevering. De oplevering kan ten vroegste plaats hebben 100 werkdagen na het bepalen van de volledige definitieve keuze, ondertekend op de offerte verkregen van de aannemer, voor zoverre de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn.

Indien de woning reeds is opgeleverd en volledig afgewerkt zal de woning worden verkocht in de staat dat ze zich bevindt.

k. 10-jarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de oplevering van de woning en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

l. Bouwtermijn/ weerverletdagen.

Weerverlet of onwerkbaar dagen zijn een voorbeeld waarbij de bouwtermijn kan worden verlengd. Voorbeelden hiervan zijn o.a. het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0°C,... of waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, of dat de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, of wanneer door verschillende regen- of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gestart met de werken, ... zal er een extra weerverletdag toegekend worden. De weerverletdagen worden toegevoegd aan de uitvoeringstermijn en hebben een verlenging van de bouwtermijn tot gevolg.

Voor akkoord, na degelijke lezing, door partijen te goeder trouw ondertekend. Iedere partij erkent een afschrift van dit lastenboek en van de plannen te hebben ontvangen.

Aldus overeengekomen te Tongeren op in twee exemplaren en waarvan elke partij verklaart een exemplaar ontvangen te hebben.

Gelezen en goedgekeurd,

Dhr. en Mevr.

De koper(s)

De sfeerbeelden in bijlage zijn louter ter illustratie en kunnen afwijken van de bestaande toestand. Diktes van gebruikte materialen zijn indicatief. Deze kunnen nog wijzigen in functie van het EPB-rapport.

