

# Woonproject Baekel Zelem (Halen)



Een realisatie van:

**Bouwheer**  
New Tech Projects  
Vrijheidweg 10  
3700 Tongeren-  
Borgloon



**Bouwheer**  
Curon  
Winkelom 83 B1b  
2440 Geel



**Architect**  
Buntinx & Pyncket  
Broosveldstraat 14  
3570 Alken



**Info en verkoop**  
IMAS Vastgoed  
Wijerstraat 113  
3510 Hasselt  
011 32 35 00



## Inhoudsopgave

<b>1. Algemeen</b>	<b>4</b>
<b>2. Ruwbouwwerken</b>	<b>4</b>
a. Grondwerken	4
b. Riolerings-elementen 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 & tuinaanleg	6
j. Carport, oprit & tuinhuis	6
<b>3. De technische installaties</b>	<b>6</b>
a. Elektriciteit	6
b. Verwarming en sanitair warmwaterbedeling	8
c. Sanitair	9
d. Ventilatie	9
e. PV-panelen	9
<b>4. Afwerking</b>	<b>9</b>
a. Beploistering	9
b. Vloeren	10
c. Wandtegels	10
d. Binnen schrijnwerk	10
e. Keuken	11
f. Schilderwerken	11
g. Gordijnkasten	11
h. Trap	11
<b>5. Algemene voorwaarden</b>	<b>11</b>
a. Nutsvoorzieningen	11
b. EPB-normen	12
c. Meerwerken en wijzigingen	12
d. Werken uitgevoerd door derden	13
e. Zetting van het gebouw	13
f. Uitvoering en materialen	13

g.	Plannen.....	13
h.	Sleutels.....	14
i.	Toegang tot de werf.....	14
j.	Opleveringen.....	14
k.	10-jarige aansprakelijkheid.....	14
l.	Bouwtermijn/ weerverletdagen.....	14

## 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 en visualisatiebeelden zijn louter informatief. Alle afmetingen, diktes en hoogtes kunnen worden aangepast bijvoorbeeld omwille van de stabiliteitsberekeningen en isolatiewaarden.

### **a. Grondwerken**

De grondwerken worden uitgevoerd op basis van de stabiliteitsstudie zodat de stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is. 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, rood-bruin genuanceerd. 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/m<sup>2</sup> 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 daktimmerwerk van de hellende daken voeren we uit in gedrenkte spanten.

De pannen zijn een donkerblauw-grijs kleurige kleipan 1<sup>ste</sup> 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 gehele lengte van het dakvlak vast. Wij voorzien het dak eveneens van een onderdak, minerale wol cfr. de EPB-studie en een dampscherm 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 regenwatput. 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 aan 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.

#### **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 & tuinaanleg**

Niet voorzien

#### **j. Carport, oprit & tuinhuis**

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 stroomleverende maatschappij. De elektriciteitsmeter plaatsen we in de inkomhal, de bureau of berging volgens de voorschriften van de netbeheerder. De zekeringkast met automatische zekeringen voorzien we eveneens in de inkomhal, de bureau of berging. 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. De volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien cfr. de plannen. De opsomming is algemeen en kan gewijzigd worden per woning. Deze werken zijn reeds uitgevoerd bij ondertekening van de 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 telefoon
- 1 aansluitpunt voor digitale televisie ( 1 coax aansluiting & 1 UTP aansluiting)

#### Bureau (woning 1 + 3 + 5 + 6)

- 1 lichtpunten aan plafond met 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten

#### Keuken:

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

#### Toilet gelijkvloers:

- 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

#### Zijgevel woning:

- 1 voeding voor lichtpunt buiten
- 1 voeding en UTP voor laadstation (elektrische auto) 11kW (5G4)

#### Nachthal:

- 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars (woning 6: 2 lichtpunten)
- 1 stopcontact

#### Toilet verdieping 1

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

#### Slaapkamer 1:

- 2 lichtpunten plafond met 1 schakelaar
- 4 enkele 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 schakelaar
- 3 stopcontacten

#### Badkamer:

- 1 aansluiting voor de verlichting spiegelpaneel
- 2 lichtpunten plafond met 1 schakelaar
- 2 dubbel stopcontacten
- 1 afzonderlijk stopcontact voor handdoekradiator

#### Zolderruimte:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar op de eerste verdieping
- 1 stopcontact CV
- 1 stopcontact bediening ventilatie
- Omvormer PV panelen

#### 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 meer prijs ontdubbeld 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 liter. Wij voorzien de vloerverwarming en vloerkoeling in alle ruimtes, uitgezonderd de slaapkamers 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 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.



### **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, douche en bad (indien van toepassing) + afvoeren
- Koud watertoevoer voor handenwasser gelijkvloers + afvoeren
- Regenwater voor de spoeling van de toiletten
- Regenwater voor buitenkraantje

De gekozen sanitaire toestellen kan men bezichtigen in de door de verkoper vooropgestelde toonzaal. Het basisbudget voor de badkamer bedraagt: **€ 8000 incl. BTW**, geleverd en geplaatst voor de open bebouwing en **€ 5000 incl. BTW**, geleverd en geplaatst voor de halfopen bebouwing.

Droogkasten kunnen niet aangesloten worden op een verluchtingsysteem en moeten dus een ingebouwde condensopvang 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 schilder klaar. 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 van de verschillende materialen bij droging.

## **b. Vloeren**

Alle vloeren van de woning voorzien we van een thermische 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 vloerafwerking gebeurt naar eigen keuze van de kopers. De koper kan de vloerafwerking kiezen in de toonzaal van Isola, Vrijheidweg 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/m<sup>2</sup> 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, kleurvoeg of plaatsing uitkiest, zal er een verrekening opgesteld worden.

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 voorzien met een handelswaarde van **€ 20 euro/m<sup>2</sup> incl. BTW**. 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, omwille van droogtijd van de chape en het voorkomen van beschadiging. Graag verwijzen we indien gewenst wel de klant hiervoor door naar Isola.

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

## **c. Wandtegels**

In de badkamer werken we met wandtegels met afmetingen 30 x 60 cm (max 10m<sup>2</sup>) met een handelswaarde van **30,00 euro/m<sup>2</sup>, incl. BTW**. De douchewanden tegelen we tot aan het plafond en voorzien we van 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. Binnen schrijnwerk**

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 anders wenst kan hij langsgaan in de toonzaal die de bouwheer zal kiezen. Indien de klant boven het aangewezen budget gaat, zal dit verrekend worden.

#### **e. Keuken**

De keuze van de keuken dient te geschieden in een door de verkoper aangeduide toonzaal.

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: **€ 10.000 incl. BTW**, geleverd en geplaatst. De standaard voorgestelde keuken is opgebouwd met volgende toestellen:

- Geïntegreerde koelkast van 208 liter
- Combi - microgolf, grill, hete lucht en ontdooifunctie
- Inductiekookplaat met facetrand en Touch control bediening
- Telescopische recirculatie dampkap
- Inox spoelbak met ééngreepsmengkraan
- Vaatwasmachine

#### **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 scheuroverbruggende 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. Deze bevindt zich in de inkomhal of de 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. **€ 4.000 incl. BTW**. Dit bedrag is een raming en is niet inbegrepen in de aankoopprijs van de woning.

Het indienststellen van de elektriciteit- en watermeter wordt aangevraagd door de bouwheer. Het afsluiten van de leverancierscontracten voor elektriciteit gebeurt eveneens door de bouwheer. Bij oplevering vult de koper een overnamedocument in, waarbij de koper kan 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 naar aanleiding 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-energie neutraal". Bouwen volgens de BEN-principes wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen, en zelfs in heel Europa. 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 standaardmaterialen, -plaatsing en -afmetingen gekozen worden. Indien de koper andere afwerkingsmaterialen wenst te gebruiken dan degenen die in dit verkooplastenboek 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.

De handelswaarden in dit verkooplastenboek zijn inclusief 21% BTW, dit wil zeggen dat het netto bedragen exclusief BTW waarop de handelswaarden zijn berekend, vermeerderd zijn met 21% BTW.

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 aankoopprijs inbegrepen. Met privatieve decoratiewerken 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 toch 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 en aannemer. 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 koper andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wenst, 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 vervolledigt 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 en de visualisatiebeelden.

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, noch 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 een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de woning en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

#### **l. Bouwtermijn/ weerverletdagen**

Bij weerverlet of onwerkbaar dagen kan de bouwtermijn worden verlengd. Voorbeelden hiervan zijn onder andere wanneer het gedurende meer dan 4 uur sneeuwt of regent per dag, wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0°C, wanneer de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, wanneer de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, wanneer door verschillende regen- of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gestart met de werken. Deze opsomming is niet exhaustief. In zo'n geval 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.*