

**oude  
diestse**  
*straat*

Oude Diestsestraat 37 – 3473 Kortenaken

VERKOOPLASTENBOEK

# HET TEAM

**BOUWHEER**

**THOMS**

Molenstraat 7 B, 3473 Kortenaeken

tel 016 98 03 30

e-mail [info@thoms.be](mailto:info@thoms.be)

**VERKOOP**

**THOMS**

Thomas Steenackers

tel 016 98 03 30

e-mail [thomas.steenackers@thoms.be](mailto:thomas.steenackers@thoms.be)

**ARCHITECT**

**STEEN ARCHITECTEN**

Lange Beeldekensstraat 225/201 - 2060 Antwerpen

tel 03 430 49 28

**STUDIEBUREAU STABILITEIT**

**ENGELN INGENIEURS**

Kalkstraat 12 - 3000 Leuven

tel 0497 87 82 75

**NOTARIS**

**TIMMERMANS, MEURIS & CLAES**

Molenstraat 46 - 3270 Scherpenheuvel-Zichem

tel 013 77 23 00

**INFO**

**[www.thoms.be](http://www.thoms.be)**

# ALGEMEEN



## **Binnenafwerking**

*Heel ruime budgetten voorzien voor de binnenafwerking.*

*Standaard voorzien van onder andere:*

- Hyper uitgeruste keuken met uiterst stille elektrische keukentoeestellen
- Kwaliteitsvolle badkamer: voorzien van zowel bad als douche met inbouwkraanwerk en badkamermeubel met kolomkast
- Keramische vloer- en muurbetegeling in combinatie met houten vloeren

## **Domoticasysteem**

*Standaard voorzien van onder andere:*

- Verlichting schakelen
- Verlichting dimmen (in leefruimte)
- Zonesturing van vloerverwarming en -koeling
- Afspelen van muziek

*Afhankelijk van de gemaakte keuzes:*

- Bedieningspaneel
- Deurcommunicatie
- Bediening van jaloezieën/(rol)gordijnen

### **Telecommunicatie**

*Standaard voorzien van onder andere:*

- TV- en/of netwerkaansluitingen in leefruimte en slaapkamers
- Netwerkaansluitingen voor Wi-Fi access points in leefruimte en nachthal

### **Verwarming, ventilatie, warmwaterproductie en regenwaterrecuperatie**

*Standaard voorzien van onder andere:*

- Vloerverwarming en -koeling met zonesturing
- Hernieuwbare energie:
  - lucht-water warmtepompsysteem met boiler voor sanitair warm water
  - fotovoltaïsche panelen
- Ventilatiesysteem D
- Regenwaterrecuperatie voor wc's en buitenkranen

### **Tuinaanleg:**

*Standaard voorzien van onder andere:*

- Draadafsluiting met poort

*Afhankelijk van de gemaakte keuzes:*

- Verharding van oprit, carport, tuinpad en terras in gepolierd beton
- Ingezaaide tuin
- Betonnen brievenbus





Betonnen  
dekstenen

Betonnen  
raamdorpels

Aluminium  
ramen

Voorgevel



Zinken  
dakafvoer

Linkse gevel





Achtergevel



Rechtse gevel





Hyper uitgeruste keuken met uiterst stille elektrische keukentoeestellen



Zuidelijk gerichte leefruimte met veel natuurlijke lichtinval



Ruime slaapkamers met houten vloeren



Kwaliteitsvolle badkamer: voorzien van zowel bad als douche met inbouwkraanwerk en badkamermeubel met kolomkast



# BESCHRIJVING DER WERKEN

## INLEIDING

De werken zullen uitgevoerd worden conform dit lastenboek, onder leiding van een erkend architect, volgens de regels van de kunst en conform de EPB-regelgeving van toepassing bij de bouwaanvraag.

## ONDERGRONDSE WERKEN

### Grondwerken

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de funderings- en rioleringsplannen.

Eventuele grondaanvullingen onder de funderingsaanzet zullen uitgevoerd worden met speciaal aanvulzand en/of gestabiliseerd zand.

### Funderingswerken

Op basis van de grondsondering en de lastendaling wordt door de stabiliteitsingenieur het funderingsplan uitgewerkt.

Alle funderingen worden uitgevoerd tot op vaste draagkrachtige grond en tot op vorstvrije diepte.

Een aardingslus wordt onder de vorstrand van de funderingen geplaatst.

Een doorvoer of energiebocht voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen wordt voorzien.

### Rioleringswerken

De rioleringen worden conform de plannen, de regels van de kunst en de bepalingen opgelegd door de overheid uitgevoerd, met een gescheiden systeem voor regenwater en vuilwater. Eveneens worden de vuilwater- en wc-afvoeren gescheiden gehouden tot de septische put.

Buiten- en binnenrioleringen worden uitgevoerd in

polyvinylchloride (PVC) of polyetheen (PE).

Er wordt een betonnen septische put (3.000 liter), regenwaterput (5.000 liter) en infiltratieput (3.000 liter) met deksels voorzien.

Ook de nodige toezichtspuiten en reukafsluiters zijn voorzien.

Het regenwater wordt door een pompinstallatie herbruikt voor de spoeling van de wc's en de vorstvrije buitenkranen. Bij gebrek aan regenwater kan de regenwaterput manueel bijgevuld worden met leidingwater zodat de watertoevoer steeds gegarandeerd blijft.

De infiltratieput zorgt voor de infiltratie van het overtollige regenwater.

Optie: regenwaterpomp met automatische omschakeling

## BOVENGRONDSE WERKEN

### Draagstructuur

De draagstructuur bestaat uit dragende binnen- en buitenmuren in metselwerk of betonnen kolommen. Waar nodig worden betonnen en stalen balken in het metselwerk geïntegreerd. De vloer- en dakplaten worden uitgevoerd in welfsels, ter plaatse gestorte beton of breedvloerplaten met een opstortlaag. De dikte is bepaald in functie van de overspanningen en de belastingen. De draagstructuur wordt berekend en uitgetekend door de stabiliteitsingenieur. De stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

### Metselwerk

Al het niet zichtbare metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwblokken (betonsteen, cellenbeton, keramiek).

De woningscheidende wanden worden om akoestische

redenen ontdubbeld uitgevoerd. Ertussen wordt een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal aangebracht voor bijkomende geluidsdemping.

De muurvoeten van de spouwmuren worden voorzien van een vochtbarrière die alle spouwvocht naar het maaiveld draineert en vermijdt dat de binnenmuur vocht zou opnemen. Ook boven alle gevelopeningen en op alle plaatsen waar risico op vochtdoorslag bestaat, wordt een vochtbarrière ingemetseld. Onderaan het gelijkvloers metselwerk van de binnenmuren worden waterkerende lagen voorzien in versterkte kunststof tegen mogelijk opstijgend vocht.

Leidingkokers en schachten zijn voorzien volgens de aanduidingen op de plannen.

### **Gevels**

De gevels worden afgewerkt met een rood-bruine vormbaksteen. Het metsen of lijmen van het gevelmetselwerk gebeurt met dunne voegen. De kleurkeuze van de voegen wordt gemaakt door de architect.

De onderzijde van de vloerplaat boven de carport krijgt een lichtgrijze pleisterafwerking.

### **Dorpels**

De dorpels van ramen en deuren worden uitgevoerd in grijs zichtbeton.

### **Daken**

Op de platte daken zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De daken worden afgewerkt met een damp scherm, isolatie en één- of meerlaagse dakdichting (EPDM, bitumen, ...).

Voor natuurlijke lichtinval wordt een platdakvenster geplaatst volgens architectuurplan.

De randen van het platte dak worden afgewerkt met een deksteen in grijs zichtbeton.

De regenafvoeren worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig.

### **Buitenschrijnwerk**

Het aluminium buitenschrijnwerk is voorzien met superisolerend glas ( $U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) en thermische onderbroken profielen. Daar waar dat volgens de glasnorm noodzakelijk is, zal er voorzien worden in

veiligheidsglas. De kleur is bruin, volgens keuze van de architect.

De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en de gevel wordt afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg.

Draaikip-, draai- of schuifraambeslag volgens de aanduidingen van de architect.

## **Isolatie**

### **Thermische isolatie**

Thermische isolatie is voorzien voor de spouwmuren, vloeren, daken en onderzijde van de vloerplaat van de carport. De isolatie is conform aan de EPB-regelgeving die van toepassing is en berekend door de EPB-verslaggever.

### **Akoestische isolatie**

De woningscheidende wanden worden akoestisch geïsoleerd. De vloeren zijn opgebouwd als zwevende dekvloeren, waarbij een verende laag voor een akoestische ontkoppeling zorgt tussen de draagvloer en de afwerkvloer. De beglaasde delen van het buitenschrijnwerk zijn opgevat als samengestelde glasbladen van verschillende diktes.

## **TECHNISCHE INSTALLATIES**

### **Sanitaire installatie**

#### **Algemeen**

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. Diameters van de kunststof toevoeren en afvoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen op de verkoopplannen en op basis van standaard kraanwerk. De watermeter wordt in het bureau van de woning geplaatst.

De bereiding van sanitair warm water gebeurt door middel van een warmtepompsysteem.

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van koud en warm water, uitgezonderd wc, vaatwasser, wasmachine en handwasbakje.

Regenwaterrecuperatie is voorzien voor de wc's en de



vorstvrije buitenkranen aan de carport en het terras.

Achter de wandtegels van de douche is een waterdichtingsfolie voorzien.

In de douche is de plaatsing van een douchebak en douchedeur verplicht.

### **Het badkamermeubel**

- Wastafelmeubel (met dubbele wastafel en spiegelpaneel met verlichting: zie sanitaire toestellen)
- Kolomkast

De levering en plaatsing van badkamermeubel bedraagt: handelswaarde van € 3.980 (excl. btw).

### **De sanitaire toestellen**

#### Badkamer

- Dubbele wastafel en spiegelpaneel met verlichting
- Hangtoilet met inbouwelement, bedieningsplaat met waterbesparende duotoets en wc-zitting
- Douchebak, douchedeur, kraanwerk en sproeikop
- Badkuip, kraanwerk en handdouche

#### Toilet

- Hangtoilet met inbouwelement, bedieningsplaat met waterbesparende duotoets en wc-zitting
- Handwasbakje met koudwaterkraan

De levering en plaatsing van sanitaire toestellen bedraagt: handelswaarde van € 7.700 (excl. btw).

Optioneel kan een waterontharder voorzien worden.

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform het AREI en volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De installatie wordt na realisatie gekeurd door een erkend controleorganisme.

De elektriciteitsmeter en het verdeelbord worden in het bureau van de woning geplaatst.

Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand uitvoerig besproken worden met de bouwheer en mits verrekening worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de koper. Hier dient wel opgemerkt dat de uitvoeringsplanning en technische haalbaarheid van het project dient gerespecteerd te worden.

De elektrische installatie bevat geen

verlichtingsarmaturen, maar wel de lichtpunten en de schakelaars. Enkel de verlichtingsarmaturen aan de carport en het terras zijn voorzien en worden bepaald door de architect. Voor de telecommunicatie is enkel de bekabeling standaard voorzien.

Alle afdekplaten (elektriciteit en data) zijn uitgevoerd in kunststof, wit, van Gira type E2 of gelijkwaardig.

De woning wordt uitgerust met een domoticasysteem: Gira One (KNX).

Volgende mogelijkheden zijn eenvoudig te bedienen via de schakelaars en/of het optioneel bedieningspaneel in de leefruimte en/of de app (iOS en Android):

- Verlichting schakelen
- Verlichting dimmen (in leefruimte en optioneel andere ruimtes)
- Zonesturing van vloerverwarming en -koeling
- Deurcommunicatie (optioneel)
- Jaloezieën/(rol)gordijnen (optioneel)
- Afspelen van muziek (excl. materiële luidsprekers)

Achteraf kunnen er gemakkelijk slimme stopcontacten of lichtpunten toe gevoegd worden aan het domoticasysteem.

Ruimtes met ramen richting zuiden en westen worden 's zomers door direct zonlicht vaak sterk opgewarmd. Om dit te voorkomen kunnen de optionele jaloezieën/(rol)gordijnen ook geautomatiseerd worden.

De deurcommunicatie gebeurt standaard met een buitenpost en een belsignaal binnen. Optionele uitbreidingen zijn spraak- en of videocommunicatie via bedieningspaneel en/of app (iOS en Android).

### **Voorziening per woning**

Volgende elektrische punten worden in basis voorzien volgens de aanduiding op het grondplan van de architect.

#### Carport

- 1 voeding en 1 netwerkaansluiting voor laadpunt (elektrische wagen)
- 1 enkel stopcontact
- 2 lichtpunten (incl. armaturen) op het plafond met bewegingsmelder

#### Inkomdeur

- 1 aansluiting voor belinstallatie

#### Inkomhal

- 2 lichtpunten op het plafond met 2 schakelaars (1-voudige wip) en 1 schakelaar (2-voudige wip)
- 1 enkel stopcontact op plintheogte
- 1 rookmelder

#### Bureau

- 1 lichtpunt op het plafond met 1 schakelaar (1-voudige wip)
- 3 enkele stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt voor omvormer van PV-panelen
- 1 aansluitpunt voor regenwaterpomp
- 4 opbouwstopcontacten
- 1 voeding voor jaloezieën/(rol)gordijnen (optioneel)

#### Toilet

- 1 lichtpunt op het plafond met 1 schakelaar (1-voudige wip)

#### Berging

- 1 lichtpunt op het plafond met 1 schakelaar (1-voudige wip)
- 1 stopcontact voor de wasmachine
- 1 stopcontact voor de droogkast
- 1 aansluitpunt voor de ventilatie-unit
- 1 aansluitpunt voor de warmtepomp-unit
- 1 aansluitpunt voor centrale verwarming

#### Leefruimte (eetkamer + zithoek + keuken)

- 1 aansluiting voor bedieningspaneel
- 1 netwerkaansluiting voor Wi-Fi access point
- 1 schakelaar (2-voudige wip) voor:
  - 1 lichtpunt boven zithoek op het plafond
  - 1 lichtpunt boven eetkamer op het plafond
- 1 schakelaar (2-voudige wip) voor:
  - 2 lichtpunten boven keuken op het plafond
  - 1 lichtpunt (incl. armatuur) tegen achtergevel
- 5 voedingen voor jaloezieën/(rol)gordijnen (optioneel)

#### Zithoek

- 2 dubbele stopcontacten op plintheogte
- 1 dubbel stopcontact op plintheogte
- 1 enkel stopcontact op plintheogte
- 1 TV-aansluiting
- 1 netwerkaansluiting

#### Eetkamer

- 2 dubbele stopcontacten op plintheogte

#### Keuken

- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte
- 1 dubbel stopcontact aan keukeneiland
- 1 stopcontact voor de koelkast met diepvriesvak
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine
- 1 aansluitpunt voor de oven
- 1 aansluitpunt voor de combi-oven
- 1 aansluitpunt voor de kookplaat
- 1 aansluitpunt voor de dampkap

#### Terras

- 1 enkel stopcontact

#### Badkamer

- 1 schakelaar (2-voudige wip) voor:
  - 3 lichtpunten op het plafond
  - 1 lichtpunt boven badkamermeubel
- 2 dubbele stopcontacten aan badkamermeubel
- 1 enkel stopcontact, schakelbaar, voor handdoekradiator op plintheogte
- 1 voeding voor jaloezieën/(rol)gordijnen (optioneel)

#### Slaapkamer 1, 2 en 3

- 1 lichtpunt op het plafond met 1 schakelaar (1-voudige wip)
- 3 enkele stopcontacten op plintheogte
- 1 dubbel stopcontact op plintheogte
- 1 TV-aansluiting
- 1 netwerkaansluiting
- 1 of 2 voeding(en) voor jaloezieën/(rol)gordijnen (optioneel)

#### Nachthal

- 1 lichtpunt op het plafond en 1 lichtpunt tegen de muur met 1 schakelaar (1-voudige wip) en 1 schakelaar (2-voudige wip)
- 1 netwerkaansluiting voor Wi-Fi access point
- 1 rookmelder

### **Verwarming, warmwaterproductie, ventilatie en EPB**

De verwarming en warmwaterproductie wordt



gerealiseerd aan de hand van een lucht-water warmtepompsysteem met actieve koeling en boiler vat voor sanitair warm water. Het warmtepompsysteem met buitenunit (op het dak) en binnenunit (berging) onttrekt warmte aan de buitenlucht die gebruikt wordt voor de vloerverwarming (lage watertemperatuur) en de bereiding van het sanitair warm water in het boiler vat.

Het ventilatiesysteem D (met warmtewisselaar) voorziet mechanische toe- en afvoer van luchtstromen. Verse lucht wordt toegevoerd in de droge ruimtes (leefruimte, slaapkamers). De verse lucht uit de droge ruimtes zal via kleine openingen (+/1 cm) onder de binnendeuren verspreid worden naar de vochtige ruimtes (badkamer, toilet, keuken en berging). Dit om een optimale ventilatie binnen de woning te garanderen. De lucht uit de vochtige ruimtes wordt afgevoerd.

De fotovoltaïsche zonnepanelen zetten het zonlicht om tot elektriciteit dankzij de zonnecellen. De omvormer zet de opgewekte elektriciteit om van gelijkstroom in wisselstroom voor het huishoudelijk gebruik.

Vloerverwarming (lage watertemperatuur) met zonesturing via thermostaat:

- Zone 1: leefruimte
- Zone 2: bureau
- Zone 3: slaapkamer 1
- Zone 4: slaapkamer 2
- Zone 5: slaapkamer 3
- Zone 6: badkamer

Het hele systeem zal dan ook, bij een buitentemperatuur van -8°C, een minimale temperatuur garanderen van:

- Leefruimte/keuken 22°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamer 24°C

Energieprestatie binnenklimaat (EPB): E-peil  $\leq 20$  (Bijna-energie neutrale woning)

Aan het einde van het bouwproces wordt er een luchtdichtheidstest uitgevoerd. Aan de hand van deze test kan het effectief behaalde E-peil vastgesteld worden. Bij de oplevering van de woning (of maximaal binnen de 6 maanden daaropvolgend) wordt er een bijhorend certificaat afgeleverd.

## AFWERKINGEN

### Pleisterwerken

Alle plafonds en binnenmuren in beton of metselwerk, die niet betegeld worden, worden glad gepleisterd. De voegen van eventuele gipskartonwanden worden geplamuurd.

Het is mogelijk dat er na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk komen door de werking van het gebouw of de krimp van de verschillende materialen bij droging.

### Vloer- en muurbekledingen

Er wordt de koper de mogelijkheid gelaten, in zoverre hij dit tijdig kan doen, een andere keuze te maken voor de materialen hieronder beschreven bij de aangeduide leverancier.

Voor de keuze van de vloer- en muurbekledingen zijn volgende aankoopbudgetten voorzien:

Inkomhal, toilet, badkamer, berging, bureau, nachthal, keuken, eetkamer en zithoek

- Keramische vloertegels (girectificeerd, volsteensverband, grijze voegkleur, gelijmd)
  - Formaat: 60x60cm
  - Handelswaarde: € 40,00/m<sup>2</sup> (incl. 21% btw)
- Bijpassende keramische plinten (7cm hoog, grijze voegkleur, gelijmd)
  - Handelswaarde: € 15,00/lopende meter (incl. 21% btw)

De aansluiting tussen de vloertegels en plinten worden afgewerkt met een elastische kitvoeg.

#### Slaapkamers

- Fineerparket (toplaag: 1mm, strokenverband, zwevend geplaatst)
  - Handelswaarde: € 40,00/m<sup>2</sup> (incl. 21% btw)
- MDF-plinten (wit gegrond, 5cm hoog, gelijmd)
  - Handelswaarde: € 5,00/lopende meter (incl. 21% btw)

#### Badkamer

- Keramische wandtegels (girectificeerd, volsteensverband, grijze voegkleur)
  - Formaat: 30x60cm
  - Handelswaarde: € 40,00/m<sup>2</sup> (incl. 21% btw)

Er zijn standaard 22m<sup>2</sup> wandtegels voorzien.

De binnenhoeken van de wandtegels worden afgewerkt

met een elastische kitvoeg. Bij de overgangen tussen de wandtegels en andere materialen, uitgezonderd de muurwanden, wordt eveneens een elastische kitvoeg voorzien.

Er worden, waar nodig, elastische uitzetvoegen of uitzettingsprofielen voorzien.

Andere materialen, formaten, legverbanden en voegkleuren zijn optioneel mogelijk.

## Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren zijn standaard van het type vlakke tubespaan schilderdeuren met omlijsting en voorzien van scharnieren, sloten, klinken en rozetten.

In de leefruimte wordt een pivoterende glazen deur met wit beslag geplaatst.

Een andere keuze van binnendeuren en beslag kan optioneel gemaakt worden bij de aangeduide leverancier.

Optioneel kan onder de trap een inbouwkast voorzien worden.

## Venstertabletten

De ramen worden afgewerkt met venstertabletten in natuursteen of composiet.

## Trappen

Een houten trap, voorzien van leuning, wordt geplaatst op de gelijkvloerse verdieping. De trap wordt vernist.

## Keuken

Een hyper uitgeruste keuken met uiterst stille elektrische keukentoestellen wordt geleverd en geplaatst met een handelswaarde van € 16.350 (excl. btw):

- Keukenmeubel: handelswaarde van € 9.750 (excl. btw).
- Elektrische keukentoestellen: handelswaarde van € 5.500 (excl. btw).
  - Combinatie van koel- (193 liter) en diepvrieskast (74 liter) - geluidsniveau: 35 dBA
  - Vaatwasser - geluidsniveau: 42 dBA, bij extra stil programma: 40 dBA
  - Dampkamp (recirculatie) - geluidsniveau: bij min. afvoer: 28 dBA, bij max. afvoer: 49 dbA

- Oven (2 zones - hete lucht + grill + stoom) (76 liter)
- Combi-oven (hete lucht + grill + microgolf) (50 liter)
- Kookplaat (inductie - flexzone) (65cm)
- Sanitaire keukentoestellen: € 1.100 (excl. btw)
  - Dubbele spoelbak met ééngreepsmengkraan

De uiteindelijke kleur, opstelling en materiaalkeuze kan aangepast worden in samenspraak met de bouwheer.

Sanitaire en elektrische leidingen zijn voorzien voor hoger vermelde toestellen.

Indien wijzigingen aan de technische installatie nodig zijn, na goedkeuring van de bouwheer, kan een verrekening gebeuren.

## Schilderwerken

Er zijn standaard geen schilderwerken voorzien.

De koper wordt erop gewezen dat de plafonds, binnenmuren, schilderdeuren en -plinten klaar zijn voor de schilder, die mogelijk nog wat schuur- en plamuurwerk heeft uit te voeren als voorbereiding op de eigenlijke schilderwerken. Ook het afkitten van elementen, grenzend aan te schilderen oppervlaktes, dient desgewenst door de koper te worden gedaan.

## GROEN- EN OMGEVINGSAANLEG

De omgeving rond het gebouw wordt aangelegd conform het tuinplan:

*Standaard wordt voorzien:*

- Zwarte draad met betonplaat - hoogte 180 cm tussen de tuinen
- Zwarte draad met betonplaat, inclusief poort - hoogte 180 cm van de zijgevel(s) naar de aangrenzende buur/omheining.

*Optioneel kan voorzien worden:*

- Verharding van oprit, carport, tuinpad en terras in gepolierd beton
- Teelaarde aanvoeren, egaliseren en inzaaien met gras
- Betonnen brievenbus



# ALGEMENE VERKOOPS- VOORWAARDEN

*De woning wordt verkocht overeenkomstig de plannen en tekeningen van de architect en conform dit lastenboek.*

*Bij eventuele tegenstrijdigheid wordt de volgende hiërarchie aangehouden:*

1. Afwerkingsplann(en) en bijhorende verrekeningen
2. Dit lastenboek
3. De verkoopplannen

## PLANNEN EN LASTENBOEK

Alle op de plannen en tekeningen of in het verkooplastenboek opgegeven maten en maatcijfers zijn benaderende maten. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde documenten: wijzigingen opgelegd door de bevoegde overheid, wijzigingen ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen en noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen. Deze wijzigingen zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper te bekomen.

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

In commerciële documenten en prijslijsten wordt "bewoonbare oppervlakte" gehanteerd: dit is de bruto-oppervlakte van het goed ingenomen door de buitenomtrek ervan, dus inclusief de oppervlakte

ingenomen door de buitenmuren, de binnenmuren, de technische schachten, de oppervlakte ingenomen door trappen op alle verdiepingen, tot de as van de eventuele scheidingsmuren, ... Voor de netto-oppervlaktes verwijst de bouwheer naar de afmetingen vermeld op de plannen en tekeningen die samen met dit lastenboek ondertekend worden.

De meubels of kasten, eventueel aangeduid op de plannen van de architect zijn louter illustratief en niet bindend van aard. Deze zijn niet voorzien, tenzij anders vermeld in dit lastenboek.

## WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de layout van de woning), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft.

Alle door de koper gewenste wijzigingen worden voorafgaandelijk aan de bouwheer meegedeeld. Deze zal ze verwerken in de afwerkingsplannen van de woning. Deze plannen worden steeds ter goedkeuring voorgelegd aan de koper, samen met eventuele bijhorende meerprijzen, die ze dan ook ter controle en goedkeuring zal ondertekenen. Pas daarna komen deze wijzigingen in aanmerking voor uitvoering. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen, waardoor de termijn tot voorlopige oplevering automatisch verlengd wordt. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen, zijn niet mogelijk. Wanneer keuzes en/of wijzigingen voor een derde keer dienen te worden herzien, kan een vergoeding van € 250,00 (excl. btw) aangerekend

worden.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

In dit lastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning verkocht wordt met de afwerking zoals in dit lastenboek beschreven, zonder verdere uitzonderingen, tenzij dit expliciet anders overeengekomen werd en door de bouwheer ondertekend werd.

## **MATERIALEN EN HANDELSWAARDEN**

De bouwheer mag materialen of de verwerking ervan wijzigen zolang de prijs en de kwaliteit van deze materialen niet lager zijn dan voorzien.

Alle leveringen van de afwerkingen gebeuren door de leveranciers aangeduid door de bouwheer. Op eerste vraag van de bouwheer zal de koper zijn keuzes voor afwerkingen vastleggen bij de door de bouwheer gekozen leverancier. Deze uitnodiging zal schriftelijk of per e-mail betekend worden. Vanaf datum van deze betekening heeft de koper 30 kalenderdagen om zijn keuzes vast te leggen. Daarna heeft de bouwheer het recht de standaardmaterialen, conform het verkooplastenboek, te plaatsen. De periode van 30 kalenderdagen kan door de bouwheer eenzijdig ingekort worden indien de vooruitgang van de werken dit noodzakelijk maakt.

In het verkooplastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, inclusief btw, van de materialen in de gebruikelijke handel.

Foto's, afbeeldingen, visualisaties (al dan niet in 3D), ... zijn louter indicatief en niet-bindend.

## **ZETTINGEN**

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

## **ARCHITECT, INGENIEUR(S), VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR EN EPB- VERSLAGGEVER**

Het ereloon van de architect en de ingenieur(s) is inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van datgene wat betrekking heeft op alle versieringswerken of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de koper, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur(s), zijn ten financiële laste van de koper.

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het project, alsook het opmaken van het postinterventiedossier

bepaald volgens K.B. van 25-01-2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. De kosten voor de veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

De EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af. De kosten voor de EPB-verslaggeving zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Bij wijzigingen door de koper zijn eventuele boetes, in het kader van het EPB, ten laste van de koper.

## **NUTSVOORZIENINGEN**

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, riolering, telecommunicatie, ...) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen. De bouwheer staat in voor alle aanvragen en coördinatie van de nutsmaatschappijen. Hiervoor wordt een coördinatievergoeding van 15% aangerekend. Indien noodzakelijk verbindt de koper er zich toe om de bouwheer volmacht te geven om in zijn naam de nodige aanvragen te kunnen realiseren. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

## **TOEGANG TOT DE BOUWPLAATS**

Toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve bij schriftelijke toestemming of vergezeld van een vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de normale werkuren en voor zover de werfactiviteit het toelaat.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk.

De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

## **WEERVERLETDAGEN**

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden zoals overmacht behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Deze weerverletdagen worden toegevoegd aan de uitvoeringstermijn en hebben een verlenging van de bouwtermijn tot gevolg.

## **VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT**

De bouwheer onderschrijft de eerst verzekeringspolissen tot dekking van alle bouwrisico's.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering.

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid (voor zware gebreken) respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen tussen voorlopige en definitieve oplevering beperken zich tot de vervanging of de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. Het in gebruik nemen van een deel of het geheel van technische installaties voor oplevering ontheft de bouwheer van diens aansprakelijkheid ten aanzien van de wettelijke garanties van de betreffende installaties.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken overeenkomstig artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek.

## **WAARBORG**

De bouwheer levert een 100% voltooiingswaarborg verstrekt door een erkende financiële instelling.

Aan al de wettelijke verplichtingen volgens de woningbouwwet wordt voldaan.



## WEDERVERKOOP

Wederverkoop door de koper is slechts toegestaan ten vroegste na de voorlopige oplevering.

## VERPLICHTINGEN DER PARTIJEN

1. Wat de verkoper betreft: de verkoper is verplicht de woning te leveren, bij het ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.
2. De koper heeft de verplichting de woning in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgenden van het Burgerlijk Wetboek.
3. De koper zal de woning niet in bezit nemen, vooraleer de verkoper hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van de woning wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt in 2 exemplaren en ondertekend door beide partijen en de architect. Slechts na het ondertekenen van voormeld proces-verbaal en de algehele betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van de woning aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

## KOSTEN NIET INBEGREPEN IN DE VERKOOPPRIJS

- De verkooprechten op het grondaandeel
- Het aandeel in de verkavelingskosten: bijdrage voor de nutsvoorzieningen, kosten van de verkavelingsakte, kosten en erelonen van notaris en landmeter
- De btw op de constructiewaarde
- De kosten van de verkoopakte
- De bouw- en overheidstaksen
- Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, keurings- en indienststellingskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, riolering, telecommunicatie, ...)
- De eventuele verbruiks- en abonnementskosten van water en elektriciteit voor oplevering indien

deze aangewend worden i.f.v. de bevordering van de oplevering van de woning of keuring van de installaties.

## BETALINGEN

De overeengekomen prijs zal als volgt betaald worden:

1. Bij het tekenen van de verkoopovereenkomst: een voorschot van 5% op de totale koopsom
2. Bij het verlijden van de notariële akte: de prijs van het grondaandeel, verhoogd met de prijs van de reeds uitgevoerde werken (volgens een aan de akte gehechte goedkeuring van de architect), verminderd met het voorschot.
3. Het saldo van de bouwprijs:
  - Schijf 1: 15% na funderingsplaat
  - Schijf 2: 10% na afdek gelijkvloerse verdieping
  - Schijf 3: 10% na afdek eerste verdieping
  - Schijf 4: 10% na gevelsteen
  - Schijf 5: 10% na dakbekleding
  - Schijf 6: 10% na buitenschrijnwerk
  - Schijf 7: 10% na plaatsen leidingen sanitair, verwarming, ventilatie en elektriciteit
  - Schijf 8: 5% na chapewerken
  - Schijf 9: 5% na pleisterwerken
  - Schijf 10: 5% na afwerking vloeren, wandtegels, sanitair, verwarming en elektriciteit
  - Schijf 11: 5% na binnenschrijnwerk en plaatsen keuken
  - Schijf 12: 5% bij voorlopige oplevering en afrekening meer- en/of minwerken

De facturatie van de hierboven vermelde schijven geschiedt pas na de uitvoering ervan en wordt vermeerderd met het op dat ogenblik gangbare btw-tarief.

Een attest van uitvoering der werken, afgeleverd door de architect, wordt gehecht aan iedere factuur. De betaling van de facturen dient te gebeuren binnen de 10 dagen na facturatedatum.

**oude  
diestse**  
straat