

*Oude Brugseweg 283  
8460 Oudenburg*

*Lastenboek*

*Algemene & technische beschrijving*

**Ligging:**

Oude Brugseweg 283,  
8460 Oudenburg  
LOT 1 en 2

**Grondeigenaar:**

Alleman Building BVBA  
Gemeneweidestraat 13  
8490 Jabbeke  
BE 0554666883

**Bouwheer constructie:**

Alleman Projects BVBA  
Gemeneweidestraat 13  
8490 Jabbeke  
BE 0692.864.268

**Architect:**

Architectenbureau Vanhoorn - Maeckelbergh  
Gistelsteenweg 298  
8490 Jabbeke  
[info@vanhoorn.be](mailto:info@vanhoorn.be)

## **Algemene uitvoering: Ruwbouwwerken en afwerking van het gebouw**

### **Architectuur en stabiliteit**

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen en uitvoeringsdossier van 'Architectenbureau Vanhoorn-Maeckelbergh' uit Jabbeke rekening houdende met de stabiliteitsstudie. De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovengenoemd architectenbureau. Nochtans kunnen de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, techniek of vereist zijn door de administratie en/of gemeentelijke verordeningen.

### **Uitvoeringsplannen**

Na elke definitieve materiaalkeuze van de koper worden deze gegevens opgenomen in een definitief uitvoeringsdossier. Dit uitvoeringsdossier wordt door de koper ter goedkeuring ondertekend en is vanaf de ondertekening definitief.

Opmerking: Als een woning in uitvoering komt vooraleer het wordt verkocht (standaard-uitvoering), kunnen door de koper, mits een meerprijs, nog wijzigingen aangebracht worden voor zoverre nog mogelijk.

# 1. De Ruwbouw

## **1.1 Beschrijving van de werken, materialen en leveringen**

Het gebouw wordt opgetrokken in degelijke en duurzame materialen, functioneel ontworpen, dewelke zo weinig mogelijk onderhoud voor de toekomstige eigenaars vragen.

### **1.1.1 Het afsluiten van de bouwplaats**

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente.

Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de werkzaamheden. Publiciteit kan enkel worden toegelaten mits akkoord van de bouwheer.

Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

### **1.1.2 Diverse aansluitingen**

De voorlopige werfaansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting en abonnement(en) op gas, water, elektriciteit, radio/TV distributie en telefoon vallen ten laste van de koper.

## **1.2 De grondwerken – uitgravingen – grondopruiming**

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken.

In de aannemingsom zijn begrepen:

- Alle uitgravingen in het algemeen
- Het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk
- Het stutwerk, de beschoeiingen, enz

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek werd toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de studie en het concept heeft gelast.

## **1.3 Funderingen**

De nodige maatregelen worden getroffen om de funderingen in droge grond aan te zetten. De funderingsvoeten zijn uit te voeren in steenslagbeton, betonblokken of gewapend beton, volgens de opgave van de ingenieur welke de funderingsvorm, afmetingen en samenstelling zal bepalen.

### **1.3.2 Vloerplaat op volle grond**

Uitvoering en samenstelling bepaald door de ingenieur.

## **1.4 Rioleringen**

### **1.4.1 Algemene bepalingen**

De rioleringen worden tot aan de straat voorzien in functie van een gescheiden rioleringsstelsel. Afhankelijk van de plaatselijke toestand wordt de aansluiting op het openbaar net gescheiden of gemengd uitgevoerd. De rioleringen worden uitgevoerd in harde Benor-gekeurde pvc-buizen. Dit alles conform de stedelijke verordeningen.

### **1.4.2 Septische putten**

De toepassing ervan wordt getoetst aan de eventuele stedelijke bouwverordening.

### **1.4.3 Regenwaterputten**

Regenwaterputten met buffersysteem of volgens de stedelijke bouwverordening. Toezichtputten en onderhoudsputten zijn voorzien. Er is een regenput van 10.000 L voorzien. De regenput kan tegen een meerprijs gereinigd worden door ons.

### **1.4.4 Doorvoeren**

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de wachtleidingen (om de verschillende nutsleidingen binnen te brengen) tijdens de uitvoering van de funderingen aangebracht.

## **1.5 Draagstructuur en gevels**

### **1.5.1 Metselwerken**

De buitenwanden en draagstructuren van de bovenbouw worden opgetrokken in beton of traditioneel metselwerk.

Teneinde een goede isolatie te verkrijgen worden de opgaande buitenmuren uitgevoerd op volgende wijze:

De buitenzijde wordt afgewerkt met een gerecupereerde gevelsteen Beerse klinker.

Boven de raamopeningen zitten zichtbare metalen L-ijzers, gegalvaniseerd om roesten tegen te gaan. De kleur is lichtgrijs gegalvaniseerd.

Tegen de binnenmuur wordt PUR-isolatie geplaatst. Dit alles conform de geldende EPB regelgeving.

De dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk in snelbouwblokken of in volle/holle betonblokken, naargelang de noodwendigheid en te bepalen door de architect.

## **1.6 Dragende en niet dragende binnenwanden**

### **1.6.1 Dragende binnenwanden**

Alle muren die niet door de ingenieur als betonwand, betonbalk of betonkolom worden gedefinieerd worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk met snelbouwstenen, achteraf met gips gepleisterd.

### **1.6.2 Niet dragende binnenwanden**

Deze worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk met snelbouwstenen, achteraf met gips gepleisterd.

#### Opmerking:

Alle traditionele pleisterwerk is niet opgeplamuurd en niet overal volledig vlak. De schilderwerken houden nadien nog professioneel plamuurwerk en schuurwerk in vooraleer met alle schilderwerken kan worden gestart. Deze werken kunnen geenszins op de bouwheer

verhaald worden.

### **1.7 Natuursteen**

Eventuele blauwsteen natuursteenplaten voor de dorpels zijn afkomstig van één en dezelfde steengroeve voor het volledige gebouw. Kleur, structuur en herkomst te bepalen door de architect. Alle stenen worden met de grootste zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform eventuele schetsen, profielen en tekeningen.

### **1.8 Gewapend beton**

De betonstudie gebeurt conform aan de Belgische normen wat betreft stabiliteit, drukweerstand en overlast.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden.

Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten, de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

### **1.9 Vloerplaten**

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of stalton (voorgespannen) gewelven volgens voorschriften van de ingenieur.

### **1.10 Buitenschrijnwerken**

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC, kleur zwart aan buitenkant/zwart aan binnenkant. De voordeur wordt in Afzelia uitgevoerd. Alle beglaasde elementen bestaan uit thermisch super isolerende dubbele beglazing met k-waarde van 1.0 W/m<sup>2</sup>K (conform de geldende isolatienorm op moment van vergunning).

De schuifrichting van de schuiframen en de draairichting van de opendraaiende ramen zijn volgens architectuurplan.

### **1.11 Dakafwerking**

#### **1.11.1 Platte daken** (niet van toepassing)

Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

#### Opmerking:

Kleine plasvormingen op vlakke daken of terrassen is eigen aan platte daken en kan geen reden zijn tot het weigeren van de voorlopige oplevering.

### ***1.11.2 Hellende daken***

Het daktimmerwerk wordt uitgevoerd in Europese Douglas Pine, Epicia of gelijkaardig. Het gedeelte van de dakbedekking met pannen uit gebakken aarde volgens de voorschriften aangebracht op latwerk met onderdak en isolerende spijkerflensdekens. Soort en kleur van de pannen volgens de keuze van de architect. Dakpan: tradiva anthraciet.

## ***1.12 Isolatie***

### ***1.12.1 Thermische isolatie***

#### **Vloerplaat:**

- Het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie.
- Op de vloerplaat gelijkvloerse verdieping om de warmteverliezen naar de onderliggende grond op te vangen. Starbeads 14 cm gegoten of een verwant product die voldoet aan de EPB - Normering
- Boven de dakplaat of in de dakstructuur van de dakverdiepingen.

#### **Gevels**

De gevels worden geïsoleerd door plaatsing van aangepaste isolatie conform de geldende EPB regelgeving. PUR-isolatie dikte 120 mm.

#### **Hellende daken**

Tussen de houten spanten of kepers worden isolatiedekens met aangepaste diktes aangebracht conform de geldende EPB regelgeving. (dikte 220 mm)

### ***1.12.2 Akoestische isolatie (niet van toepassing)***

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de 'vlottende deklaag'. Op de uitvullingslaag wordt een akoestische isolatie gelegd. Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding.

## ***1.13 Lood-zink***

De zichtbare afvoerbuizen en goten voor het regenwater worden uitgevoerd in zink met aangepaste diameter. De aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de waterdichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

## ***1.14 Binnenrioolnet***

De binnen rioolbuizen van de sanitaire installatie zijn kunststofbuizen.

De leidingen beschikken over voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een normale lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

## ***1.15 Carport***

De Carport is in dit lastenboek niet voorzien.

## 2. De afwerking van het gebouw

### **2.1 Pleisterwerken – cementering**

De muren en de plafonds worden zo vlak en zuiver mogelijk afgewerkt.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte.

Opmerking: Het pleisterwerk is niet opgeplamuurd en niet overal volledig vlak. De schilderwerken houden nadien nog professioneel plamuur- en wrijfwerk in vooraleer met alle schilderwerken kan worden gestart. Deze werken kunnen geenszins op de bouwheer verhaald worden.

### **2.2 De muurbekleding (faïence)**

De muurtegels zijn faïencetegels met verglaasd oppervlak. De voegen worden standaard uitgevoerd in witte of grijze kleur. Er is een vrije keuze van faïencetegels met een handelswaarde van 62,00 €/m<sup>2</sup> inclusief plaatsing (exclusief BTW).

Afwijkende handelswaarden en/of uitvoeringen worden in meer verrekend.

- handelswaarde: tot 30,00 €/m<sup>2</sup> excl. plaatsing, excl. Btw.

#### Detaillering:

Badkamer: Muurbetegeling tot een halve meter boven het bad, douche langs één korte en één lange zijde. Op andere plaatsen is er geen muurbetegeling voorzien. Er is 8 m<sup>2</sup> gerekend

### **2.3 Vloeren en vloerbekledingen in het algemeen**

#### **2.3.1 Tegelvloeren**

Voor de keuze(s) van de bevoering(en) en diverse materialen zal één van onze medewerkers, U contacteren ten einde afspraken hier omtrent te maken.

Voor de leefruimtes:

- Volle keramische vloertegels
- Handelswaarde: 53,50 €/m<sup>2</sup> incl. plaatsing excl. Btw, (handelswaarde zonder plaatsing 30,00 €/m<sup>2</sup> excl. Btw gebaseerd op tegels 45/45 in normaal verband geplaatst evenwijdig met de muur, de plinten hebben een handelswaarde van 10€/lm excl. Plaatsing, excl. btw).
- De voegen worden standaard uitgevoerd in grijze kleur
- Slaapkamers en nachthall door **klant** te voorzien in laminaat (totale dikte 13 mm)

Wanneer door de klant duurdere en/of grotere vloertegels, parket, muurtegels, plinten, tabletten, enz. gekozen worden, zal dit het onderwerp uitmaken van een prijsverrekening, gepaard gaande met een eventuele meerprijs voor de plaatsing. Voor deze verrekening wordt een offerte opgemaakt door de bouwheer en ter goedkeuring voorgelegd aan de koper.

De aannemer, plaatser van de bevoeringen bepaalt eventuele posities van uitzettingsvoegen volgens de regels der kunst. Zelfs bij doorlopende vloertegels zijn uitzettingsvoegen noodzakelijk, deze bevinden zich meestal in de deuropeningen. Hierdoor kunnen volle doorlopende tegels onderbroken worden.

De gekozen bevoeringen kunnen nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene totale handelswaarde.

Bij eventuele laminaatbevoering en parket wordt de uitvoeringstermijn verlengd met de totale uitdrogingsperiode van de chape.

Wanneer de klant de bevoering niet laat uitvoeren en enkel de chape laat plaatsen wordt enkel de handelswaarde van de bevoering verrekend en dit volgens punt 4.3 van de algemene verkoopsvoorwaarden van dit lastenboek.

### **2.3.2 Plinten**

In de badkamers stuiten de faiencetegels onmiddellijk op de vloer.

Bij keramiekvloeren zijn de plinttegels in keramiek en hebben een voorziene handelswaarde van 10€/lm excl. Plaatsing, excl. Btw.

### **2.3.3 Venstertabletten**

Venstertabletten bij ramen met schoot zijn niet voorzien.

## **2.4 Glaswerken**

Een heldere dubbele isolerende beglazing wordt geplaatst in alle ramen van de woningen. Warmtegeleidingscoëfficiënt van 1.0 W/m<sup>2</sup>K. Dikte in functie van de grootte van het chassis. De soort beglazing kan variëren afhankelijk van de EPB berekening. (de k-waarde blijft echter altijd 1.0 W/m<sup>2</sup>K.

## **2.5 Schrijnwerken**

### **2.5.1 Buitenschrijnwerken**

Zie punt 1.10

### **2.5.2 Binnenschrijnwerken**

De binnendeuren zijn schilderdeuren met deurkozijnen en omlijstingen in meranti of MDF. De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in messing of gelijkwaardig.

Verlaagde plafonds of omkastingen in gipskartonplaat waar nodig voor de doorvoer van leidingen en mechanische afzuiging.

De toiletten worden omkast met MDF.

## **2.6 Keuken**

In de woningen is een standaard keuken voorzien met een particuliere handelswaarde van 10.000,00 euro excl. BTW, te kiezen bij de keukenleverancier gecontracteerd door de bouwheer voor dit project.

Bij deze keukenleverancier zal volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken. De aanduidingen op de plannen of visualisaties zijn illustratief. Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten.

## **2.7 De sanitaire installatie**

U wordt gecontacteerd om volgens uw specifieke wensen de opstelling van de sanitaire toestellen uit te werken. De voorziene particuliere handelswaarde van 5000 euro excl BTW zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen sanitaire toestellen. De aanduidingen op de plannen en visualisaties zijn illustratief. Van de sanitaire toestellen zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen (en technische documentatie) van alle toestellen.

De gekozen sanitaire toestellen kunnen nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene totale handelswaarde van de woning.

Wanneer de kopers andere toestellen dan hier vermeld wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor bijkomende leidingen en plaatsing.

De keuze van de koper wordt op een uitvoeringsplan aangebracht en wordt na ondertekening definitief. Er wordt een dubbel dienstkraan als aansluitingspunt voor een eventuele wasmachine voorzien.

Regenwater is voorzien voor de beide toiletten en de wasmachine. Er is een regenpomp in de garage/berging. Een bijvulling van de regenput kan, indien men dit wenst nog steeds uitgevoerd worden tegen de geldende tarieven.

Elke woning beschikt over een eigen waterteller.

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterverdelingsmaatschappij.

### **2.7.1 Sanitaire leidingnet**

Het sanitaire leidingnet is opgebouwd met Alpex (aluminium/kunststof) buizen of evenwaardig. Het watertoevoernet is compleet gescheiden voor wat betreft stads-en regenwater.

De warmwaterproductie gebeurt via de boiler in de warmtepomp.

De sanitaire afvoerbuizen worden opgebouwd met PP-buizen of gelijkwaardig.

Alle leidingen worden verwerkt in de vloeren en muren uitgezonderd in ruimtes waar geen pleisterwerk komt.

De keuring van de waterinstallatie is ten laste van de klant maar wordt door de bouwheer aangevraagd.

### **2.7.2 Verdeling stadswaternet:**

- Toilet inkom: Fontein (koud)
  - Fontein + koudwaterkraan.
- Keuken: Spoeltafel (koud en warm)
- Wasplaats: Bijvulling regenput (koud)
- Technische ruimte: CV-installatie (koud)
- Badkamer: Lavabo (koud en warm)
  - Badkamermeubel + Lavabokraan
- Badkamer: Douche (koud en warm)
  - Inloopdouche 120x90cm voorzien van glaswand + thermostatische kraan & glijstang met handsproeier
- Badkamer: Ligbad (koud en warm)
  - Ligbad 170x75cm + Badkraan met handsproeier

### **2.7.3 Verdeling regenwaternet:**

- Toilet inkom: Toilet (koud)
  - Hangtoilet
- Terras: Buitenkraan (koud)
  - Vorstvrije buitenkraan
- Wasplaats: Wasmachine (koud)
  - Dienstkraan
- Toilet nachthal: Toilet (koud)

- Hangtoilet
- Regenwaterpomp:
  - Meertraps pomp (zelfaanzuigend) + Pumpcontrol

## 2.8 *Mechanische ventilatie*

Standaard wordt ventilatie type “D” voorzien.

De kanalen op de betonplaat worden uitgevoerd met kunststof kanalen die in de chape verwerkt zullen worden. De stijpkolommen en kanalisatie op zolder worden uitgevoerd met gegalvaniseerde spiraliet buizen die in opbouw gemonteerd worden. De stijpkolommen worden met MDF omkast.

De ventilatie motor wordt geplaatst op zolder of in de technische ruimte op het verdiep. (Op geregelde tijdstippen moeten de filters gereinigd of vervangen worden.)



Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensator te zijn.

## 2.9 *Verwarming*

Standaard wordt een warmtepomp lucht-water voorzien.

De voorziene warmtepomp DAIKIN, of gelijkwaardig, heeft een geïntegreerde sanitaire boiler van 180 liter. Deze wordt geplaatst op het gelijkvloers. (Garage of berging)

Vloerverwarming wordt voorzien in de leefruimte, keuken, badkamer en de slaapkamers.

De buitenunit wordt geplaatst tegen de gevelmuur of op het plat dak.

Bij – 10 °C buitentemperatuur worden volgende binnentemperaturen verzekerd:

- Living en keuken            22°C
- Badkamer                    20°C
- Slaapkamers                18°C



## **2.10 Elektriciteit**

### Algemeen:

Aard van de stroom 220 Volt – wisselstroom, tweevoudig uurtarief.

De installatie is conform de voorschriften van de stroom verdelende maatschappij. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen, noch lampen.

De woning wordt uitgerust met zonnepanelen comform de EPB – berekening.

De installatie omvat:

Woning lot 1:           aantal panelen nog te bepalen (minimum 2300 Wp)  
Woning lot 2:           aantal panelen nog te bepalen (minimum 2300 Wp)

### **2.10.1 elektriciteit in woning**

Onderstaande configuratie is een voorbeeld van wat inbegrepen is in het elektriciteitsbudget. Dit kan aangepast worden in samenspraak met de werfopvolging.

#### Living:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
2	Lichtpunten, 2 richtingen
6	Stopcontacten
1	TV aansluiting
1	Telefoonaansluiting
1	Thermostaat
1	Aansluiting videofoon

#### 2 x WC:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
1	Lichtpunt, enkele richting

#### Keuken:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
7	Stopcontacten
1	Lichtpunt, 2 richtingen
1	Aansluiting elektrische kookplaat

#### Nachthal:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
1	Stopcontact
1	Lichtpunt, 2 richtingen

#### Per slaapkamer:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
3	Stopcontacten
1	Lichtpunt, 2 richtingen

#### Badkamer:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
1	Stopcontact
1	Lichtpunt, enkele richting

#### Berging:

<i>Aantal</i>	<i>Omschrijving</i>
1	Stopcontact voor wasmachine
1	Stopcontact voor droogkast
1	Extra stopcontact
1	Lichtpunt, enkele richting

### **2.10.2 Garage (niet van toepassing)**

### ***2.10 Video en parlofonie***

Indien gewenst kan dit altijd met de betrokken elektriciën besproken worden

### ***2.11 Telefoon***

In iedere woning wordt het buizennet voor de aansluiting op het telefoonnet, in de living voorzien.

### ***2.12 Radio en TV***

In iedere woning bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en TV-distributienet, dit in de living.

### ***2.13 Oplevering***

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

## 3 Algemene verkoopwaarden

### 3.1 *Principe*

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

### 3.2 *Plannen en tekeningen*

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door architect, gecontroleerd en goedgekeurd door Alleman Projects bvba en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De aanduiding van meubilering, uitrusting en/of toestellen op de plannen en visualisaties zijn enkel illustratief en ten titel van inlichting.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht, aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen en kokers al of niet vermeld op de plannen.

### **3.3 Wijzigingen**

Wijzigingen zullen ereloonverrekeningen van de architect en eventueel ingenieur tot gevolg hebben, vermeerderd met een administratief bedrag van minimum 250 euro excl. Btw., dit afhankelijk van de moeilijkheid van de aanpassingen.

Alle wijzigingen worden met de dossierbeheerder besproken, waarna een uitvoeringsplan wordt opgemaakt en ter ondertekening wordt voorgelegd. Pas na ontvangst van het voor akkoord ondertekende uitvoeringsplan wordt de wijziging definitief. Dit uitvoeringsplan moet in het bezit zijn van de dossierbeheerder minstens één maand voorafgaandelijk de uitvoering van de betrokken werken.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen, zal aan de aannemer of de leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontacteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs of in regie.

De wijzigingen, bijbestellingen of supplementen zijn contant betaalbaar en dit minimum een maand voor de uitvoering van deze werkzaamheden.

In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat, bij de keuze door de koper van een andere handelswaarde, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing of meer snijverlies bij grotere formaten.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woning, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken van de woning beveelt, is de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst niet meer garandeert.

Tussenkomen voor de koper en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs voor de veranderingen dient verhoogd te worden met de erelonen van de architect.

Het is de koper verboden, vóór de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Indien materialen of werken uit de aanneming gelicht worden heeft de bouwheer het recht om een administratieve kost en een winstderving van 30% aan te rekenen op het te verrekenen bedrag.

### **3.4 Materialen**

De bouwheer mag te allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen.

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

### **3.5 Toegang op de werf**

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het desbetreffende pand.

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf.

### **3.6 Uitvoeringvoorwaarden**

Het privaatief moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaatief voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke, heirkracht voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, faillissement van één van de aannemers enz. Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden met minimaal 20 werkdagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privé-gedeelte.

Ten slotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met een zelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling.

De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, enz.) worden opgevraagd bij de confederatie bouw en het KMI en beïnvloeden (verlengen) de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst.

### **3.7 Bouwtaksen / aansluitingen op nutsvoorzieningen / enz.**

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Bouwtaksen en wegenistaksen
- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde
- De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen (gas en elektriciteit);
- Het schilder- en behangwerk van de private delen
- Abonnementen op distributie, telefoon, internet, water-, gas- en elektriciteitsleverancier zijn niet inbegrepen.
- De aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen tv, radio, telefoon.
- De verlichtingstoestellen en eventuele zonneweringen van de private delen
- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.

### **4.8 Ereloon architect**

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs.

Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper. Eventuele aanpassingen aan private delen zijn wel te verrekenen met de koper van het private.

### **3.7 Slotbepalingen**

Dit lastenboek is steeds een onderdeel van het tussen partijen opgestelde compromis. Het lastenboek is enkel geldig indien het binnen de 14 dagen, mede ondertekend werd door de zaakvoerder van beide vennootschappen, de Hr. Alleman Nick.

De koper heeft hierbij de volmacht aan de bouwheer om de nodige nutsvoorzieningen voor zijn private onmiddellijk op zijn naam te kunnen aanvragen.

Opgemaakt te Jabbeke, op ...../...../.....

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De bouwheer,

De koper,