



DEMU

B O U W G R O E P

PROJECT "HOGESCHUUR"
HOGESCHUURSTRAAT -
DIKSMUIDESTRAAT
STADEN

6 WONINGEN:
4 HALFOPEN EN 2 GESLOTEN

VERKOOPLASTENBOEK

Via dit verkooplastenboek willen we de kopers een overzichtelijke beschrijving geven van de binnen- en buitenafwerking van de woningen, evenals de kwaliteit ervan.



“ZERO ENERGY HOMES” E-peil < 0
Duurzaam & Future proof
Sterk isolerende bouwschil
Geothermische warmtepomp voor
verwarming en koeling via vloerverwarming
Balansventilatie D & PV-zonnepanelen
Smarthome & Energycontrol
4 slaapkamers
Volledig hoogstaand afgewerkt
met eigen keuze materialen

Onderhavig lastenboek is beschrijvend maar niet limitatief bindend en aldus steeds vatbaar voor wijzigingen en aanpassingen waar nodig of ten gevolge omstandigheden.

De illustraties zijn louter informatief en niet bindend. De bouwheer houdt zich het recht voor detailaanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen, voor zover de wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in dit lastenboek voorziene kwaliteit.

Voorstelling project

Het project "Hogeschuur" te Staden voorziet in de bouw van 4 halfopen woningen en 2 gesloten woningen in een moderne en tijdloze vertaling van een landelijke architectuur.

Ze worden gebouwd met twee volle verdiepingen en een zadeldak en beschikken alle over een zongerichte tuin met een uitweg achteraan. Elke woning beschikt bovendien over een privé staanplaats welke klaar zijn om een laadpaal te installeren.

De woningen zijn lichtrijk en hebben een optimale indeling als volgt: op het gelijkvloers inkom met gastentoilet, woonkamer met zit- en eetruimte en aan de tuinzijde een grote raampartij, een open keuken met aanpalende berging.

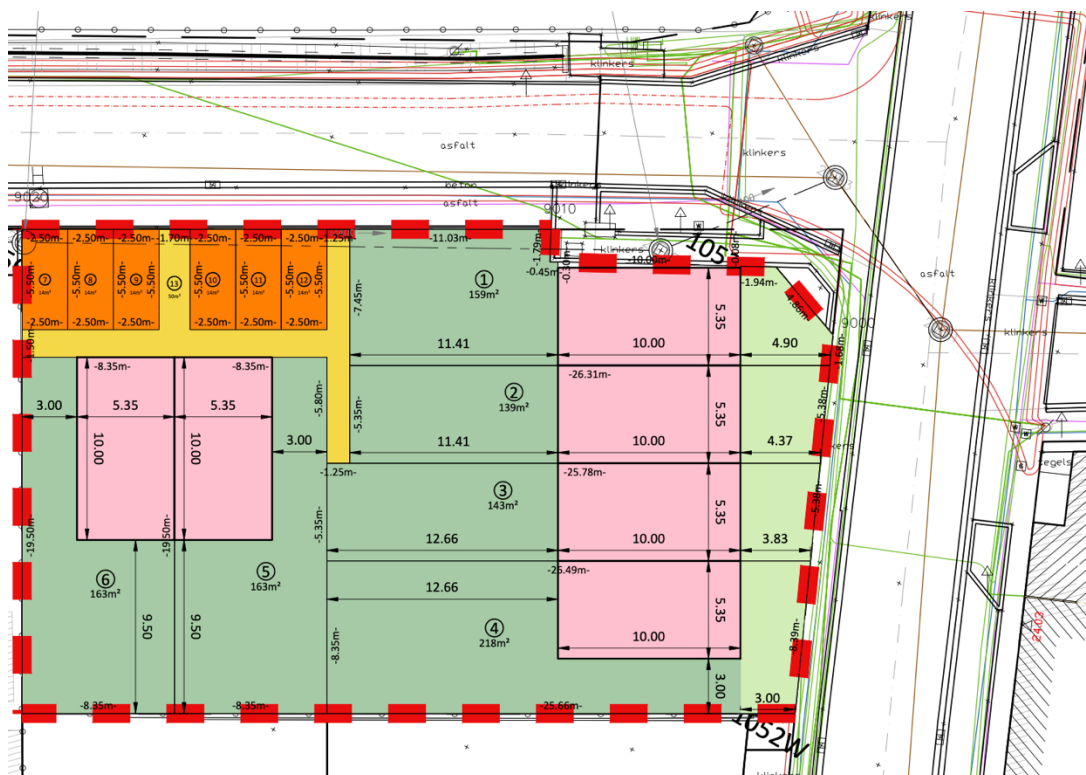
Op de eerste verdieping vinden we de nachthall, de master slaapkamer met dressing, 2^{de} slaapkamer, badkamer met een dubbel lavabomeubel, inloopdouche en toilet. Er is tevens een aparte berging voor wasplaats.

Op de 3^{de} verdieping vinden we de 3^{de} en 4^{de} slaapkamer, en een derde berging.

Ligging: Hoek Staden Hogeschuurstraat - Diksmuidestraat

Kadastrale gegevens: 1^o Afdeling (Staden), sectie A nrs. 1052L, 1052X en 1052Y

Verkavelingsplan:



Realisatie

Er werd gekozen voor tijdloze architectuur met aandacht voor licht en ruimte.

De woningen worden opgetrokken volgens de hoogste kwaliteitsnormen in samenwerking met erkende aannemers, met bijzondere aandacht voor duurzame en ecologische materialen, onderhoudsvriendelijkheid, gebruiksgemak, maximale akoestische en thermische isolatie, alsook veiligheid en toegankelijkheid.

Omgevingsvergunning verkaveling: OMV_2021121302

Omgevingsvergunning Bouw: OMV_2020162519

Ontwikkeling:



Imano bv
Coupure 840
9000 Gent

Bouw:



DEMÛ bv
Broelkaai 1E
8500 Kortrijk

Architectuur:



Cnockaert Architecture bv
Doorniksewijk 91A
8500 Kortrijk



Duurzaam bouwen

Duurzaam en toekomstgericht bouwen is een centraal principe voor de projecten van DEMU Bouwgroep. Daartoe werd dit project grondig bestudeerd en voorbereid op bouwtechnisch en architecturaal vlak. De daaruit voortvloeiende materiaalkeuzes en de strikt gecontroleerde uitvoering van de opbouw resulteren in een optimaal comfort en decennialang duurzaam woongenot.

Alle werken worden uitgevoerd door erkende aannemers volgens de regels van de kunst, de aanwijzingen van de architect, ingenieur stabiliteit, veiligheidscoördinator, EPB verslaggever en de wensen van de bouwheer. De constructie beantwoordt aan of overtreft de hoogste eisen van stabiliteit, brandveiligheid, gebruiksgemak, ecologie, akoestische isolatie, ventilatie en energieprestatie (EPB).

De EPB-regelgeving voor Energie Prestatie en Binnenklimaat bepaalt de energiecriteriën waaraan een nieuwbouw verplicht moet voldoen. Deze criteria zijn een maximum E-peil, een maat voor het totale energieverbruik voor de verwarming van een woning, en een S-peil, een maat voor het warmteverlies van een woning.

De isolatiewaarde van de verschillende componenten van de bouwschil van een “ZERO Energy Home” overtreffen ver de huidige EPB-eisen. De minimale norm op heden is BEN (Bijna Energie Neutraal) met een E-peil maximaal = E30, voor de S-waarde is dit maximaal S28. Hoe lager deze cijfers, hoe beter de energieprestatie van een woning.

ENERGIESCORE:	
A ⁺	minder dan 0 kWh/(m ² jaar)
A	tussen 100 en 0 kWh/(m ² jaar)
B	tussen 200 en 100 kWh/(m ² jaar)
C	tussen 300 en 200 kWh/(m ² jaar)
D	tussen 400 en 300 kWh/(m ² jaar)
E	tussen 500 en 400 kWh/(m ² jaar)
F	hoger dan 500 kWh/(m ² jaar)

Met een S-waarde van ± 20 doen de “ZERO Energy Homes” stukken beter dan de huidige norm, waarmee de grondslag is gelegd voor een absolute topscore wat betreft het E-peil: een “ZERO Energy Home” is een woning met een E-peil < 0 , volledig energieneutraal qua verwarming!

Dit betekent dat u vandaag een woning koopt, gebouwd naar de norm die pas in 2050 van kracht zal worden. Deze energiescore levert onze “ZERO Energy Homes” vandaag al het Europese energielabel A+ op.



De woningen zijn bovendien niet alleen zeer energiezuinig, verwarmen gebeurt bovendien via geothermie, zonder gebruik van fossiele brandstoffen zoals gas of mazout. Dat is niet alleen goed voor het milieu maar ook voor uw portemonnee!

Maar duurzaam bouwen is niet alleen focussen op het S- en E-peil. Duurzaam bouwen is ook doordachte keuzes van de gebruikte materialen maken, rekening houden met de hoeveelheid energie nodig voor de productie ervan en de locatie waar deze gebeurt, de recycleerbaarheid of circulariteit ervan, het beperken, beheren of recyclen van het bouwafval, enz...

Visualisatie







Lastenboek

1. Opmeting

De opmetingen gebeuren door een beëdigd landmeter en dit op zijn verantwoordelijkheid.

2. Voorbereidende werken - Grondwerken

Deze werken omvatten het bouwrijp maken en nivelleren van het terrein, de graafwerken voor de bouwzone en funderingen, het verwijderen van overtollige gronden en afval, de inplanting van de woning volgens de architectuurplannen, de stabiliteitsstudie voor het uitvoeren van de algemene funderingswerken, het plaatsen van een werfafsluiting, een werfaansluiting voor water en/of elektriciteit, enz...

3. Fundering en riolering

De funderingen zijn uitgevoerd tot op vaste bouwgrond met gewapende vloerplaten volgens een stabiliteitsstudie, rekening houdend met de resultaten van het sonderingsverslag opgemaakt door DIEPSONDERINGEN FUNDERINGSADVIES VERBEKE bvba 't Lindeke 13 - 8880 Sint-Eloois-Winkel, en omvatten bij elke woning een aardingslus overeenkomstig het A.R.E.I. (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie).

Rioleringsbuizen hebben het BENOR-keurmerk en worden geplaatst volgens de regels der kunst met voldoende helling en adequate doorsnede. De riolering wordt aangesloten aan de openbare riolering volgens de vigerende voorschriften.

Een regenwaterput van 5000L + infiltratie zijn voorzien voor elke woning.

4. Draagstructuur

De woning wordt opgetrokken volgens de regels der kunst met dragende muren en gewelven in cellenbeton. Deze draagstructuur draagt af op de gewapende fundering.

De bouwschil wordt vervaardigd uit modulaire elementen die ter plaatse worden gemonteerd. Echt vakwerk dat er voor zorgt dat de ruwbouw efficiënt en vlot verloopt, met bovendien perfect vlakke muren en plafonds als resultaat waardoor deze egaal kunnen worden afgewerkt.

De voornaamste voordelen van bouwen met cellenbeton: zijn zeer goede isolerende eigenschappen zowel voor warmte, koude als voor geluid, met bovendien een groot warmte-accumulerend vermogen (dus: koel in de zomer, warm in de winter), de uitstekende brandwerendheid en vorstbestendigheid, terwijl het toch een ademend materiaal is.

De voordelen van cellenbeton zijn dus talrijk. Het is op zichzelf sterk isolerend, in tegenstelling tot bv. snelbouwsteen. In combinatie met een laag extra isolatie halen we zo zeer hoge isolatiewaarden met toch slanke muren en dus maximale binnenruimte voor u.

Cellenbeton combineert als enig bouw materiaal naast een goede thermische isolatie de eigenschap om warmte of koude op te slaan en vertraagd weer vrij te geven: het heeft wat men noemt een goede thermische inertie. Voor u betekent dit een woning die koel in de zomer is en warm in de winter. Maar daarbij is het ook een ademend materiaal, dat voor een gezond binnenklimaat zorgt.

Cellenbeton zorgt ook voor rust in huis want het is een sterk geluidwerend materiaal.

Nog een geruststellend weetje: het is ook zeer brandveilig met een langdurige weerstand tegen brand (brandklasse A1).

Cellenbeton is een duurzaam, circulair en stevig bouw materiaal dat wordt geproduceerd bij lage temperaturen uit natuurlijke en ruim voorradige grondstoffen: zand, kalk en water.



5. Isolatie

De gebouwschil (muren, vloeren, daken,...) is geïsoleerd met een dikte waarmee ruim voldaan wordt aan de geldende EPB-regelgeving.

De volledige gebouwschil legt zo de basis voor een E-peil < 0 .

Zowel muur-, dak- als vloerisolatie voldoen aan $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$.

De ramen (glas en kader) voldoen aan $U_{max} = 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Na de uitvoering zal de eigenaar een energieprestatiecertificaat voor nieuwbouw ontvangen dat de conformiteit bevestigt.

De spouw van de scheidingsmuren tussen twee woningen is opgevuld met een minerale glaswolplaat, welke dienst doet als akoestische isolatie. We passen het principe massa-veer-massa toe, wat extra akoestisch comfort biedt tussen de woningen.

6. Gevel

Alle gevels worden afgewerkt met een thermisch gevelisolatiesysteem met een baksteenstructuur, dit voor een authentieke look van een gekaleide bakstenen gevel in een kleur gekozen door de promotor en 8cm EPS-isolatie (λ 0.032).

Een waterdichting wordt rondom geplaatst onderaan alle buitenmuren en dit tot boven de vloerpas gelijkvloers.

7. Raam- en deurdorpels

Alle ramen en deuren die aansluiten met het grondniveau worden voorzien met een dorpel in blauwe hardsteen voor de grootste duurzaamheid. Alle ramen die verwerkt zijn in de gevel worden voor de esthetiek voorzien in een zwarte aluminium dorpel.

8. Daken

De daken worden uitstekend geïsoleerd met constructieve dakelementen. Deze bestaan uit een doorlopende isolatiekern van EPS Platinum, waardoor alle koudebruggen voorkomen worden en bieden meer comfort dankzij de hoge brandveiligheid, geluidwerende eigenschappen en een uitstekende luchtdichtheid.

De buitenkant wordt afgewerkt met een extra onderdakfolie met daarop een zwarte dakpan. Deze zorgt voor een lange levensduur en optimale bescherming tegen alle mogelijke weersinvloeden.

Zowel vooraan als achteraan wordt het regenwater opgevangen met een hanggoot in zink of gelijkwaardig, afgewerkt met een cedraal gootplank kleur zwart.

Bij de gesloten woningen is er bij elke slaapkamer een Velux dakraam voorzien.

9. Regenwaterafvoer

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig.

10. Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in slagvaste harde pvc met een grote kleurvastheid, meerkamerprofielen, met dubbele beglazing in rubberen vassing, aan zij- en bovenkant elastisch en luchtdicht afgewerkt. De beglazing voldoet aan de glasnorm (NBN S23-002). De ramen voldoen aan SSK 1001-1002 (Sector Specifieke Kwaliteitslogo), gecontroleerd door Kiwa. Deze onafhankelijke keuringsorganisatie controleert op regelde tijdstippen zowel de kwaliteit van de productie als van de plaatsing met certificaatnummer SSK DC-04004/02.

Alle raam- en deurgehelen beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria inzake luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte en bestendigheid tegen winddruk.

In elke kamer is minimaal één draaikipraam voorzien, in de leefruimte tevens een schuifraam met een cilinderslot.

**Optie: een luifel boven het terras is mogelijk mits tijdige keuze, bestelling en verrekening.*

11. Ventilatie

Voor een optimale luchtkwaliteit met minimale warmteverliezen is een systeem D met een gestuurde toevoer en warmterecuperatie bij de afvoer voorzien. De ventilatie voldoet aan de EPB-normen. Om maximale luchtdichtheid te behouden is er geen afvoerkanaal voorzien voor de dampkap, deze is van het type recirculatie. Ook is er geen afvoerkanaal voorzien voor de droogkast, deze dient dus van het condenserende type te zijn.

Gezien de zeer goede luchtdichtheid van de woning dient het ventilatiesysteem steeds ingeschakeld te zijn, zelfs als de woning niet bewoond is. Voor de goede werking van het ventilatiesysteem worden de ventilatieventielen met het systeem in werking in elke ruimte van de woning voorafgaand aan de oplevering afgesteld volgens de correcte en ter plaatse gecontroleerde nodige debieten voor elke ruimte. Het ventilatiesysteem uitschakelen kan aanleiding geven tot vochtproblemen en/of schimmels, evenals het wegnemen en terugplaatsen van de ventilatieventielen (bvb voor schilderwerken) waardoor ze ontregeld geraken, zodat ze niet langer de juiste debieten geven. Het niet of niet tijdig vervangen van de filters kan aanleiding geven tot onvoldoende werking van het ventilatiesysteem. Bij het vervangen van de filters dient het systeem even uitgeschakeld te worden en na vervanging van de filters terug ingeschakeld te worden.

12. Aanhorigheden

Verplichte aanhorigheden:

De aanleg van de staanplaats, verharding naar de staanplaatsen, dient volgens de vergunning verplicht te gebeuren met de materialen volgens de vergunning.

De aanleg van de verharding zal verplicht gebeuren door de promotor, zodat deze conform de vergunning is.

Deze verharding wordt afgewerkt met een betonboordsteen.

De kost hiervan is inbegrepen in de prijs van de woning.

De aanleg van de voortuin, tuin en afsluiting is niet inbegrepen in de prijs.

Waar er nog geen bestaande afsluiting staat kan het perceel worden afgesloten met een nieuwe draadafsluiting, type: Plasitor zwart met betonplaat en bovenbuis hoogte 1m80. Deze afsluiting zal voorzien worden tussen de percelen van de achtertuin, en met de bestaande achter- of zijburen waar er nog geen afsluiting staat.

Ook een toegangspoortje met een breedte van 1m zal voorzien worden naar de staanplaatsen in hetzelfde type als de draadafsluiting.

De kost hiervan is niet inbegrepen in de prijs van de woning.

Prijs: zie lijst met prijs aanhorigheden

**Optie: Optionele keuzes zijn mogelijk mits tijdige keuze, bestelling en verrekening via de leverancier.*

13. Tuinaanleg

** Optie: De aanleg van de tuin en het terras door onze diensten volgens een standaardbestek is mogelijk mits tijdige bestelling.*

Technische uitrusting

1. Verwarming

De woning wordt voorzien van individuele centrale verwarming door middel van een geothermische warmtepomp voor verwarming, passieve koeling en productie van sanitair warm water.

Deze manier van verwarmen is zowel voor verwarmen als koelen zeer energiezuinig maar ook milieuvriendelijk en zorgt samen met de zeer sterk isolerende binnenschil en het gebruik van de energie van de PV-panelen voor een zeer laag E-peil < 0 .

Voor een optimaal comfort wordt de volledige woning, met uitzondering van de bergingen, beneden zowel als boven uitgerust met vloerverwarming. De verwarming wordt digitaal gestuurd zodat een uiterst economische en toch comfortabele werking bekomen wordt.

De installatie is gedimensioneerd om bij een buitentemperatuur van -10°C volgende temperaturen te garanderen:

Leefruimte: 22°C

Keuken: 22°C

Slaapkamers: 18°C

Badkamer: 24°C (indien gecombineerd met een handdoekradiator)

2. Sanitair

Alle waterleidingen worden uitgevoerd in meerlagige kunststofleidingen met de nodige verdeelcollectoren en toebehoren.

Warm en koud stadswater is voorzien in de keuken aan de spoelbak en in de badkamer voor de douche, en het lavabomeubel.

Koud stadswater is voorzien voor vaatwas, wasmachine en de handwastafel in het gelijkvloers toilet.

Regenwater is voorzien voor de toiletten (gelijkvloers en verdieping) en de vorstvrije buitenkraan.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC-buizen, temperatuurbestendig en geschikt voor sanitaire afvoerwaters.

In de regenput wordt een zelfaanzuigende regenwaterpomp geplaatst, voorzien van alle aansluittoebehoren.

3. Elektriciteit

De volledige elektrische installatie wordt aangelegd conform het AREI en de richtlijnen de distributienetbeheerder. Ze wordt gekeurd door een erkend organisme.

Voorzien zijn:

Een individueel verdeelbord in een zekeringkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars waarin individuele kringen voorzien zijn voor verlichting, stopcontacten en voedingen van de keukentoestellen, wasmachine en droogkast.

Een tellerkast

Toebehoren zoals stopcontacten en schakelaars van het merk Niko zijn ingebouwd en in witte kleur.

TV- en internetaansluitingen in de woonkamer en de slaapkamers. In de woonkamer is een kabelgoot in de muur voorzien voor de aansluiting van een TV met wandbevestiging.

Niko Home Control: Intelligent besturingssysteem eenvoudig te bedienen met het Niko Digital Black aanraakscherm, of met uw smartphone. Dit geeft de mogelijkheid om alle verlichting en geconnecteerde toestellen ook digitaal en op afstand te bedienen, alles aan/uit of aanwezigheidsimulatie, monitoren van energieproductie of -(piek)verbruik, koppeling met de digitale meter, bedienen thermostaat en ventilatie op afstand,...
Meer info op: www.niko.eu

Videobuitenpost met belknop aan de inkomdeur van de woning. Deze videobuitenpost is uitgerust met een HD-kleurencamera met nachtzicht, microfoon en luidspreker, en streamt live video naar je smartphone. De infraroodleds van de camera garanderen een betere zichtbaarheid 's nachts (haarscherp zwart-witbeeld). Je kunt de buitenpost personaliseren met een naamplaatje (verkrijgbaar in graveerbaar plexiglas).

Aansluitingen zijn voorzien voor een laadpaal ter hoogte van de staanplaats, en voor een eventuele zonneluifel schuifraam achtergevel.

Aansluitingen voor buitenverlichting aan de voordeur en schuifraam achtergevel .

PV-panelen geplaatst op het dak met een omvormer in de berging.

De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen, met uitzondering van een waterdichte ledspot in de douche.

Een schema met aantal stopcontacten en lichtpunten per ruimte wordt bij het keuringsverslag geleverd.

**Optie: Wijziging en optionele keuzes zijn mogelijk mits tijdige keuze, bestelling en verrekening via de leverancier.*

Inrichting

De keuzes voor de inrichting kunnen gemaakt worden in de showrooms van de diverse leveranciers. Gelieve hiervoor tijdig zelf of op eerste aanvraag van de bouwheer-promotor een afspraak te maken. Houdt er aub rekening mee dat voor vele zaken leveringstermijnen bestaan van 4-6-8-12 en soms meer weken, zodat tijdig bestellen essentieel is om de voorziene datum van afwerking en oplevering van uw woning te halen.

De bouwheer-promotor kan in geen enkel geval aansprakelijk worden gesteld voor vertraging in de oplevering door laattijdige bestellingen van de koper, of door overmacht ingeval van vertragingen in de levering door verstoringen in de productie of logistieke keten ten gevolge van Covid-19, de oorlog in Oekraïne of andere gevallen van overmacht.

1. Chape en isolatie

Vloerisolatie: Isolerende uitvullaag op basis van ecologische EPS-korrels op gelijkvloers en verdiepingen.

Chape met een dikte van 5cm op het gelijkvloers en verdiepingen voor het plaatsen van tegels of laminaat.

2. Pleisterwerken

Traditioneel pleisterwerk volgens de regels der kunst op gelijkvloers en verdiepingen.

Waterdichte cementering in de doucheruimte.

De buitenhoeken worden verstevigd met ingepleisterde hoekprofielen.

Dagkanten van ramen en deuren worden uitgepleisterd.

De achterwand van de hangtoiletten worden afgewerkt met een te schilderen MDF-plaat.

3. Vloer – en tegelwerk

De keuze van de bevloeringen zal tijdig gebeuren uit een pakket, gekozen door de promotor en voorgesteld bij de leverancier waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

De volgende handelswaarden zijn voorzien:

Volledig gelijkvloers (Inkom, toilet, leefruimte, keuken, berging) en verdieping (badkamer, toilet, berging): keramische tegel (formaat tot 60x60cm) met verlijming op de chape, met een handelswaarde van 35€/m² (excl. BTW en plaatsing).

Slaapkamers en nachthal: laminaat met ondervloer op de chape, handelswaarde van 20€/m² (excl. BTW en plaatsing), keuze volgens kleurenpalet leverancier.

Wandtegels (maximaal formaat tot 60x60cm) voorzien in de badkamer (op volle hoogte bij de douche), met een handelswaarde van 35€/m² (excl. BTW en plaatsing).

Plinten: Voorzien in voorgelakte witte schilderplinten hoogte 5 of 7cm.

**Optie: Wijzigingen, optionele keuzes en bijzondere afmetingen, ... zijn mogelijk mits tijdige keuze, bestelling en verrekening via de leverancier.*

4. Binnenschrijnwerk

Vlakke binnendeuren met te schilderen vol deurblad tubespaan, met een hoogte 211cm en omkasting en omlijsting in MDF, met inox hang- en sluitwerk, deurkruk L-shape met rozas, sleutelrozas en sleutel. Draairichting voorzien zoals aangeduid op de plannen.

Trap in beuk 1e keus, met houten handgreep aan de muur bevestigd.

**Optie: Wijziging en optionele keuzes zoals behandeling van de trap, andere houtsoorten, of deuren, hang- en sluitwerk enz... zijn mogelijk mits tijdige keuze, bestelling en verrekening via de leverancier.*

5. Keukeninrichting

Een volledig geïnstalleerde keuken, incl. premium merk keukentoestellen (oven, koelkast, vaatwas, kookplaat en dampkap met koolstoffilter), spoeltafel en mengkraan met een handelswaarde van € 9.500 excl. BTW is voorzien. De keuken dient tijdig gekozen te worden bij de vaste leverancier van de bouwheer-promotor.

Voor de afwerking van de keuken kan gekozen worden uit een ruim aantal kleuren of houtpatronen. Scharnieren en geleidersystemen zijn steeds gedempt. Er is minimaal één lade en één pottenlade voorzien.

**Optie: Uitbreiding of wijziging van de indeling van de keuken, plaatsen van andere of bijkomende toestellen, enz... is mogelijk mits tijdige keuze, bestelling en verrekening via de leverancier.*

6. Sanitaire toestellen

Sanitaire toestellen met een handelswaarde van € 4.500 zijn voorzien.

In het basispakket gekozen door de promotor zijn volgende sanitaire toestellen voorzien: douche met tub in acryl wit, thermostatische douchemengkraan met regendouche, handdouche en garnituur, dubbele wastafel met onderkast, wastafelmengkranen, spiegel met verlichting, hang-toiletten (2 stuks) met inbouwsysteem voor hangtoilet, soft-close en bediening met twee spoeltoetsen. In het toilet op het gelijkvloers is een handwasbakje met koudwaterkraan voorzien.

Het is sterk aanbevolen om een waterverzachter te installeren teneinde op termijn schade aan of onbruikbare worden van kranen en sanitair.

**Optie: Uitbreiding of wijziging van de sanitaire toestellen of meubelen, plaatsen waterverzachter, is mogelijk mits tijdige keuze, bestelling en verrekening via de leverancier.*

7. Schilderwerken

De schilderwerken zijn niet inbegrepen.

**Optie: Schilderwerken door onze diensten is mogelijk mits tijdige keuze, bestelling en verrekening via de leverancier.*

8. Bijzondere wensen

Optionele zaken zoals alarminstallatie, camerabewaking, home-cinema, optionele binnendeuren, waterverzachter, extra schilderwerken e.a. maken steeds het onderdeel uit van afzonderlijke individueel goed te keuren offertes. Daar deze zaken tijdig in de planning van de bouwheer-promotor moeten kunnen opgenomen worden, dient de opdracht tot bestelling van deze zaken tijdig schriftelijk bevestigd te worden. Elke laattijdige bevestiging kan tot weigering en/of uitstel in de uitvoering leiden.

1. Opkuis

De woning krijgt een volledige opleveringsschoonmaak.

2. Werken uitgevoerd door de koper of door hem aangestelden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard ook, zelf te doen of door derden te laten uitvoeren vóór de voorlopige oplevering van het gebouw, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer. Indien de koper zonder toestemming werken uitvoert of laat uitvoeren in het goed vooraleer de voorlopige oplevering plaatsvond, zal vanaf dat moment het goed als stilzwijgend voorlopig opgeleverd beschouwd worden. Alle risico's zijn vanaf dan ten laste van de koper en de bouwheer-promotor is niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken of schade.

3. Toegang tot de werf

Toegang tot de werf is omwille van veiligheidsredenen strikt verboden. Tijdens de constructie van de woning kunnen er 2 bezoeken worden ingepland, steeds onder begeleiding van de projectleider.

4. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, zijn enerzijds nooit een reden tot uitstellen van de oplevering of weigering van betaling(en), anderzijds valt dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan het bouwproces. De bouwheer-promotor kan ook niet verantwoordelijk gesteld worden voor schade aan behang- of schilderwerk ten gevolge van dergelijke zettingen.

5. Plannen

De plannen van het gebouw, die aan de kopers worden overhandigd, zijn ter goeder trouw door de architect onder zijn verantwoordelijkheid opgemaakt. Indien beperkte afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval eis(en) tot schadevergoeding door de koper rechtvaardigen.

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

van meubilering op de plannen is enkel ten titel van illustratie en niet in de verkoop inbegrepen, met uitzondering van de zaken die beschreven worden.

6. Wijzigingen lastenboeken en/of plannen

De bouwheer/verkoper behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidig lastenboek en plannen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect of voorgesteld dan wel opgelegd worden door de bevoegde administratieve overheden.

7. Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich voordoen onder welbepaalde economische en commerciële redenen zoals het niet langer op de markt verkrijgbaar van de voorziene materialen, leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang der werken, enz.

8. Erelonen

De erelonen van architect, ingenieur stabiliteit, EPB-verslaggeving, veiligheidscoördinator en alle andere noodzakelijke deskundigen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die verbonden zijn aan de voorziene werken met uitzondering van deze werken die betrekking hebben op alle versieringswerken, of deze werken die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper. De binnenhuisinrichting noch adviezen daarover zijn niet inbegrepen als ereloon in de verkoopprijs.

9. Aansluitingen

De nodige accommodatie en tellers voor individuele aansluiting van water en elektriciteit worden voorzien, evenals de vooraansluiting voor televisie en internet (Proximus/Telenet/Orange). De aansluitingskosten zijn ten laste van de kopers.

10. Wijzigingen op vraag van koper

Wijzigingen en/of aanpassingen welke op het verzoek van de koper worden aangebracht aan de bepalingen van dit lastenboek kunnen alleen betrekking hebben op de afwerking en zullen door de aannemer slechts worden aanvaard voor zover zij ten gepaste tijde werden aangevraagd en er een schriftelijk akkoord bestaat nopens aard en prijs, welke laatste steeds ten laste is van de koper.

Alle meerwerken of bijzondere uitvoeringen of aanpassingen op vraag van de koper, maken onderdeel uit van een afzonderlijke offerte, die steeds door alle partijen ter goedkeuring moet ondertekend worden. Eventuele meerwerken zullen steeds op

voorhand volledig dienen betaald te worden, de bestelling en uitvoering ervan zal pas gebeuren na ontvangst van de betaling.

Als bouwheer hechten we het grootste belang aan het gebruik van kwalitatieve materialen doorheen de gehele woning. Een keuze van materialen onder het voorziene budget wordt niet aanvaard.

Het op vraag van de koper weglaten van voorziene zaken of budgetten zal steeds aanleiding geven tot een vergoeding ten belope van 25% + BTW van de waarde van het weggelaten deel of budget.

11. Verzekeringen

Voor deze bouwwerken werden volgende verzekeringen afgesloten door de bouwheer:

- ABR-polis (Algemene Bouwplaats Risico's) met inbegrip van brandverzekering tot aan de stilzwijgende of schriftelijke voorlopige oplevering
- Polis Burgerlijke Aansprakelijkheid Bouwpromotor
- Polis 10-jarige aansprakelijkheid
- Polis of waarborg 100% voltooiingswaarborg, tenzij de woning volledig afgewerkt en opgeleverd is bij het verlijden van de akte.

12. Risico-overdracht

Het risico gaat over op de koper vanaf de stilzwijgende of schriftelijke voorlopige oplevering. De koper dient vanaf dat moment zelf in te staan voor de verzekering van het goed. De verkoper verklaart dat het goed tot aan de voorlopige oplevering gedekt is onder de waarborg van een ABR-verzekering.

13. Oplevering

Zodra er wordt overgegaan tot de voorlopige oplevering, hetzij schriftelijk, hetzij stilzwijgend, is de bouwheer-promotor niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard ook, zelf te doen of door derden te laten uitvoeren vóór de voorlopige oplevering van het gebouw, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer.

Indien de koper zonder toestemming werken uitvoert of laat uitvoeren in het goed vooraleer de schriftelijke voorlopige oplevering plaatsvond, zal vanaf dat moment het goed als stilzwijgend voorlopig opgeleverd beschouwd worden. Alle risico's zijn vanaf dan ten laste van de koper en de bouwheer-promotor is niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken of schade.

De definitieve oplevering gebeurt stilzwijgend of op aanvraag via aangetekende schrijven één jaar na de voorlopige oplevering.

14. Tienjarige aansprakelijkheid

De bouwheer-promotor is samen met de architect en de aannemers hoofdelijk aansprakelijk voor de gebreken waarvoor deze laatsten na de oplevering van de constructie, krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, moeten instaan.

De waarborgtermijn van tien jaar, voorzien door genoemde artikelen vangt aan bij de voorlopige oplevering van het verkochte goed.

De bouwheer-promotor zal het verzekeringsattest zoals bedoeld in artikel 12, § 1, van de wet van 31 mei 2017 aan de koper overhandigen, uiterlijk bij de ondertekening van de authentieke akte.

Vanaf de voorlopige oplevering draagt de bouwheer-promotor de waarborgen met betrekking tot verborgen gebreken van de door hem afgesloten verzekering tienjarige aansprakelijkheid over aan de koper, welke deze zal kunnen overdragen aan volgende kopers.

Deze waarborgen beperken zich tot de vervanging of herstelling van werken die in onderling overleg en akkoord als slecht uitgevoerd worden beschouwd en dit gedurende de volgende termijnen:

- Ruwbouw, beton, metselwerk, waterdichting, dampvorming tussen het glas (excl. plaatsing) = tien jaar
- Verwarmings-, elektrische en sanitaire installaties: twee jaar
- Binnen- en buitenschrijnwerk, opvoeging gevels, leuning en/of balustrades: één jaar
- Pleisterwerk, vloer- en muurtegels, voegen, krimp of zettingsbarsten veroorzaakt door normale zetting van het goed: nihil

Elke andere schade of vergoeding is uitgesloten, in het bijzonder schade aan:

- Kranen en sanitair of het onbruikbaar worden ervan ten gevolge van het feit dat er geen waterverzachter werd voorzien in de woning, of van het feit dat deze niet of onvoldoende met zout en harsreiniger aangevuld of onderhouden wordt.
- De leidingen van de vloerverwarming wanneer deze doorboord werden, bvb bij de plaatsing van deurstops, vloerpompen, meubels, rekken, enz...
- De woning of meubilair door vocht of schimmels ten gevolge van het (al dan niet periodiek) uitschakelen van het ventilatiesysteem, van het ontregelen van de ventilatieventielen ten gevolge van het wegnemen en terugplaatsen ervan, of van het niet of niet tijdig vervangen van de filters volgens de richtlijnen van de fabrikant.

15. Veiligheidscoördinatie

De door de bouwheer-promotor conform het KB van 25 januari 2001 aangestelde veiligheidscoördinator zal overeenkomstig artikel 7§1.4° van dit KB bij het einde van zijn opdracht een exemplaar van het geactualiseerde veiligheids- en gezondheidsplan, het geactualiseerde coördinatiedagboek en het postinterventiedossier overmaken aan de bouwheer-promotor welke dit laatste op zijn beurt zal overmaken aan de koper.

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger op geen enkel moment de werf betreden. Wie dit toch doet, doet dit volledig op eigen risico.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit verkooplastenboek vermeld.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

In tweevoud opgemaakt te

Op datum:

Elke partij verklaart haar origineel exemplaar te hebben ontvangen.

(handgeschreven naam, voornaam, gelezen en goedgekeurd voor uitvoering)

De Verkoper,

De Koper(s),