



VERKOOPSLASTENBOEK

Juni 2023

O3 SHIFT
DEVELOP



De 3D beelden zijn enkel een impressie

VOORSTELLING PROJECT

Het project is gelegen in het rustige Meerhout. Een nieuwe verkaveling langs de Aardbezienstraat en de Oude Vorstebaan geeft toegang tot de nieuwe Braambessenstraat. Ze voorziet in 11 loten waarvan 5 loten met halfopen bebouwing en 1 lot met vrijstaande bebouwing. Alle woningen zijn in totaliteit ontworpen, er is gestreefd naar een goede verhouding tussen homogeniteit en diversiteit, dit resulteert in 11 hedendaagse woningen met alle comfort dewelke qua uitstraling mooi bij elkaar passen.

E-PEIL

Alle woningen zullen een E-peil hebben van E20 of lager, waardoor er een vermindering van 50% geldt op de onroerende voorheffing en dit gedurende 5 jaar volgens de huidige wetgeving bij opmaak lastenboek.

Meer informatie hieromtrent via deze website:
www.energiesparen.be

VOORAFGAAND

De gegevens vermeld in huidig document zijn niet limitatief en hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden.

In huidig document is de “bouwheer” de verkoper van de constructies conform de met de koper gesloten overeenkomst.

De bouwheer verklaart de werken uit te voeren naar goed vakmanschap en enkel materialen te gebruiken die geschikt zijn voor hun functie. Deze materialen voldoen aan de vereiste kwaliteitseisen.



De 3D beelden zijn enkel een impressie

INHOUD

VOORSTELLING PROJECT	3
E-PEIL	
VOORAFGAAND	
1. ALGEMEENHEDEN BOUWPLAATS	6
2. RUWBOUWWERKEN	7
2.1. FUNDERING	
2.2. RIOLERING	
3. BOVENGRONDSE CONSTRUCTIES	8
3.1. BINNENMUREN	
3.2. DRAAGVLOEREN	
3.3. BETONWERKEN	
3.4. GEVELS	
3.5. DAKWERKEN	
3.6. DAKWATERAFVOER	
3.7. GEVELS	
3.8. BUITENSCHRIJNWERK	
4. AFWERKING	10
4.1. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	
4.2. SANITAIRE INSTALLATIE	
4.3. VENTILATIE	
4.4. BUITENAANLEG	
5. ALGEMENE BEPALINGEN	12
5.1. LASTENBOEK EN PLANNEN	
5.2. WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER	
5.3. WERKEN VOOR DE VOORLOPIGE OPLEVERING	
5.4. ZETTING VAN HET GEBOUW	
5.5. MEUBILERING	
5.6. DROOGKAST	
5.7. ONDERHOUD	
PROJECTTEAM	15

1. ALGEMEENHEDEN BOUWPLAATS

Het vlak maken van het terrein met de aanwezige grond, het wegnemen van hindernissen zoals struikgewas zijn in de prijs inbegrepen daar waar dit noodzakelijk is voor het oprichten van de woningen.

De klant dient zelf te zorgen voor grond (af - of aanvoer) rondom het gebouw en op het grondperceel, nodig voor de aanleg van de tuin, oprit of eventueel als extra aanvulling.

Verbruik van water en elektriciteit tijdens de werken, alsook het verwijderen van alle bouwafval afkomstig van de werkzaamheden zijn in de prijs inbegrepen.

De bouwheer verzorgt de gehele bouwkundige aanleg van de nodige nutsvoorzieningen tot binnen het gebouw. De benodigde aansluitingen en bijhorende keuringen dienen door de kopervoor eigen rekening te gebeuren.

De Bouwheer voorziet in het tot in de woning brengen van de volgende nutsvoorzieningen:

- Stadswater
- Elektriciteit
- Riolering
- TV distributie.

De kosten verbonden aan de werken die

uitgevoerd dienen te worden door de bouwheer, ter voorbereiding van de aansluiting van de nutsvoorzieningen en riolering (het maken van sleuven, doorboringen,) zijn ten laste van de koper.

Indien bijkomende ingrepen of installaties noodzakelijk blijken (bijvoorbeeld de plaatsing van een pompinstallatie voor de afvoer van afval- of regenwater,...), zijn deze kosten eveneens ten laste van de koper.

De opsomming van bovenstaande kosten is niet limitatief.

Er zal door de bouwheer een coördinatievergoeding van 15% aangerekend worden op de kosten van de aansluiting van alle nutsvoorzieningen en de riolering.



De 3D beelden zijn enkel een impressie

2. RUWBOUWWERKEN

2.1. FUNDERING

De keuze en het type van de fundering wordt bepaald aan de hand van een sondering. De funderingen bevinden zich steeds op een vorstvrije diepte. Er wordt rekening gehouden met de eventuele werking op de woning van de diverse lagen van de ondergrond en met het eventueel aanwezige grondwater. Afhankelijk van de bodemgesteldheid en de aard van de ondergrond wordt een aangepast type fundering voorgeschreven en toegepast. Onder de funderingssleuven wordt een aardingslus voorzien, in overeenstemming met de richtlijnen.

2.2. RIOLERING

Het rioleringstelsel is rationeel opgevat en voldoet aan de eisen gesteld in de stedenbouwkundige vergunning. Concreet betekent dit dat er een gescheiden rioleringstelsel voorzien wordt. Het waterafvoernet heeft een voldoende waterafvoercapaciteit en verval.

De normale aansluiting op het openbaar rioleringsnet - vanaf de aanwezige toezichtspotten - wordt uitgevoerd. Buiten- en binnenrioleringen worden uitgevoerd in pvc. Alle aansluitingen gebeuren rechtstreeks op de riolering.

Een betonnen regenwaterput van 7.500 liter en een betonnen septische put van 3.000 liter is voorzien. De overloop van de regenwaterput mondt uit in een ondergronds infiltratiebekken en dit volgens de richtlijnen van de hemelwaterverordening.



De 3D beelden zijn enkel een impressie

3. BOVENGRONDSE CONSTRUCTIES

3.1. BINNENMUREN

De scheidingsmuren tussen de woningen onderling worden uitgevoerd in snelbouwsteen.

De overige binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwsteen.

3.2. DRAAGVLOEREN

Predallen, welfsels en/of platen in ter plaatse gestort beton voldoen aan de specificaties van het studiebureau.

3.3. BETONWERKEN

De betonstudie wordt uitgevoerd door een erkend studiebureau.

Alle diktes en hoogtes zijn aangepast in functie van de resultaten van de stabiliteitsberekeningen.

Een trap van gelijkvloers naar eerste verdieping werd voorzien in ter plaatse gestort beton. Eventuele verdere trapbekleding is ten laste van de koper.

3.4. GEVELS

De gevels worden uitgevoerd volgens de bijgevoegde gevelplannen en met de vastgelegde gevelmaterialen. De samenstelling en opbouw van de gevels gebeurt volgens het ontwerp van de architect in overleg met EPB-ingenieur, stabiliteitsingenieur en aannemer. Dit kan ofwel paramentsteen zijn, ofwel geveldelen bekleedt met houten latwerk, aluminium panelen of buitenpleisterwerk.

De voegen tussen het gevelmetselwerk en het buitenschrijnwerk worden gedicht door middel van een elastische voeg.

Buitenmuren worden geïsoleerd door middel van isolatie, met een dikte, bepaald volgens de EPB-studie en conform de BEN-norm. Uitragende woonvolumes worden aan de onderzijde geïsoleerd en afgewerkt met een verlaagd plafond. Woning scheidende wanden worden ont dubbeld en voorzien van minerale wol voor de akoestische onderbreking.

OPBOUW

De buitenmuren in geval van gevelsteen worden uitgevoerd als spouwmuur opgebouwd met:

- Binnenspouwblad;
- Isolatie;
- Een luchtpouw;
- Buitenspouwblad: in gevelsteen.

De kleur, textuur, het formaat en de plaatsingswijze van de gevelsteen worden door de architect bepaald.

De buitenmuren in geval van buitenbepleistering worden uitgevoerd opgebouwd met:

- Binnenspouwblad;
- EPS Isolatie;
- Buitenbepleisterwerk. Kleur wordt door de architect bepaald

3.5. DAKWERKEN

Platte daken worden waterdicht uitgevoerd met inbegrip van isolatie conform EPB-vereiste.

Dakranden zijn afgewerkt met dakrandprofielen, kleur bepaald door de architect.

3.6. DAKWATERAFVOER

Regenwaterafvoersysteem en/of spuwers voor daken en terrassen zijn voorzien in zink.

De positie van de regenwaterafvoeren is indicatief aangeduid op de vergunde plannen.

3.7. GEVELS

De afvoer wordt voorzien voor de gevel. Deze wordt geplaatst in zink.

3.8. BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenschrijnwerk, ramen en deuren, zijn vervaardigd uit aluminium, volgens geveltekening horend bij de omgevingsvergunning. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van een isolerende dubbele beglazing overeenkomstig het EPB verslag. Veiligheidsbeglazing wordt aangebracht conform de glasnorm NBN S23-002. De RAL-kleur van de ramen volgens de gevelplannen.

Alle buitenramen en -deuren zijn voorzien van een dorpel in blauwe hardsteen of PVC of aluminium. Er wordt zonnewering voorzien waar nodig volgens de EPB-studie.

Sectionale poorten worden langs buiten bekleed met houten beplanking of aluminium beplating zoals voorzien op de gevelplannen. De automatisch gemotoriseerde poorten worden langs binnen geïsoleerd en zijn voorzien van een motorbediening inclusief 1 zender en schakelaar in de garage.



De 3D beelden zijn enkel een impressie

4. AFWERKING

4.1. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Alle leveringen en werken met het oog op de aansluiting en het in dienst stellen van de installatie, volledig conform de eisen van het algemeen reglement AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie) en van de netbeheerder, met inbegrip van:

leveren van de aansluitbocht en plaatsen in de fundering van het gebouw volgens art. 70.12.; graafwerk op privédomein voor de wachtbuis en de eventuele aansluitput leveren en plaatsen van de wachtbuis op privédomein.

leveren van een kabel type EXVB met aangepaste sectie en voldoende lengte tot aan het distributienet (eventueel overkant straat en/ of luchtnet) bij eengezinswoning en samenstelling tot 4 eindgebruikers;

plaatsen van de aansluitkabel op privédomein. De elektrische voorzieningen worden binnengebracht tot aan de elektriciteitsmeter. De verdere verdeling van het elektriciteitsnet binnen het gebouw is ten laste van de koper.



De 3D beelden zijn enkel een impressie

4.2. SANITAIRE INSTALLATIE

Alle sanitaire leidingen bestaan uit kunststofbuizen (buis-in-buis systeem). De vereiste collectoren, conform de basisuitvoering, zijn voorzien. Alle afvoerleidingen bestaan uit PE en worden aangesloten op de aanwezige rioleringsleidingen.

Er wordt voorzien in navolgende afvoerpunten dewelke 10 cm boven het peil van de betreffende draagvloer worden afgedopt zonder verdere aansluiting:

Badkamer:

1 afvoerpunt grijs water

1 afvoerput zwart water

Berging:

1 afvoerpunt grijs water

Keuken:

1 afvoerpunt grijs water

Gastentoilet:

1 afvoerpunt zwart water

1 afvoerpunt grijs water

Eventuele Garage:

1 afvoerpunt grijs water.

De regenwaterput is voorzien overeenkomstig de geldende bepalingen. Bijkomend wordt er voorzien in 1 wachtbuis tussen regenwaterput en technische ruimte tbv de plaatsing van de aanzuigleiding en regenwaterpomp. De regenwaterpomp zelf evenals eventuele bijvulsystemen en aanhorigheden zijn niet opgenomen in de overeenkomst.



De 3D beelden zijn enkel een impressie

4.3. VENTILATIE

De woonhuisventilatie wordt voorzien tbv de aanleg van een systeem systeem D (mechanische pulsie en extractie). Hiertoe worden de nodige ventilatiekanalen ingestort in de draagvloeren en verzameld in de technische ruimte. De ventilatieunit en haar aansluiting op de ventilatiekanalen is ten laste van de koper. Zowel pulsie als extractie gebeurt via pulsie / extractiepunten in het plafond, de positie van deze punten in het plafond liggen vast.

Voor de droogkast is geen afvoer voorzien, er dient dus gekozen te worden voor een condensdroger.

4.4. BUITENAANLEG

De volledige buitenaanleg is voor rekening van de koper.

5. ALGEMENE BEPALINGEN

5.1. LASTENBOEK EN PLANNEN

De plannen van de woningen die aan de kopers worden overhandigd (verkoopsplan, incl. aanduiding buitenruimte en carport en technisch verkoopsplan), zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect en dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn benaderende maten. De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kan de koper zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot enige vorm van schadeloosstelling of vergoeding in te stellen, of ontbinding van de koop te eisen. De opgegeven verkoopsoppervlakten zijn gemeten van de buitenkant van de buitenmuren tot aan de as van de scheimuren tussen twee woningen.

Voor wat betreft de afwerking van de woning en tuin zijn de aanduidingen, vormgeving en materialisatie op de overhandigde plannen en op de 3D-visualisaties in dit lastenboek (o.a. weergegeven in de brochure en op de reclamepanelen) louter als indicatief te beschouwen. Het is mogelijk dat een vergelijkbare inrichting meerkosten met zich meebrengt. De beschrijving van de afwerking in het lastenboek is bepalend.

Het losse en vast meubilair en de toestellen, de technische installaties en binnenafwerking aangeduid op de verkoopsplannen (tafels, stoelen, kasten, wasmachine en droogkast, binnendeuren,...) zijn niet inbegrepen.

De bouwheer behoudt zich het recht om in de loop van de werken wijzigingen aan het huidig lastenboek en de plannen aan te brengen die nuttig of noodzakelijk zijn vanuit technisch of esthetisch oogpunt of in het geval deze opgelegd worden door administratieve overheden. Wijzigingen van materialen

kunnen enkel op advies van de architect of ingenieur stabiliteit.

Indien er verwezen wordt naar een norm (bijvoorbeeld EPB norm) of andere wetgeving tijdens opmaak van dit lastenboek, betreft het hier specifiek de normen en wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op het in dit document beschreven bouwproject. Het blijft te allen tijde de verantwoordelijkheid van de koper om zich in regel te stellen met de geldende normeringen en wetgeving ter zake. De voorliggende verkoopsovereenkomst betreft immers een middelenverbintenis waarbij het de plicht van de koper is om zich in regel te stellen met de geldende regelgevingen en normen ter zake.

5.2. WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER

Indien de koper alsnog wijzigingen wenst, zal hier vooraf een prijsofferte voor opgemaakt worden. De eventueel daaruit volgende prijsofferte dient door de koper vooraf schriftelijk akkoord te worden verklaard. Bij de aanvaarding of ondertekening van de wijzigingen en/of meerwerken zal er een voorschot van 40% dienen betaald te worden.

5.3. WERKEN VOOR DE VOORLOPIGE OPLEVERING

Het is de koper niet toegelaten om werken, van om het even welke aard, voor de voorlopige oplevering van zijn woning, uit te voeren of te laten uitvoeren door derden. De bouwheer wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garanties ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de werken van de voorlopige oplevering. Het is de koper evenmin toegelaten de werf te betreden.

Er worden maximaal 2 (gemeenschappelijke) begeleide bezoeken georganiseerd en dit enkel en alleen met de kopers van de woningen (dus niet met bijkomende derden). Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het begeleide bezoek gerespecteerd te worden.

5.4. ZETTING VAN HET GEBOUW

Mogelijke barsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw enerzijds en anderzijds als gevolg van de technische en fysische eigenschappen van gebruikte materialen (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen,...) zijn geen reden tot weigering van de voorlopige en/of definitieve oplevering, noch tot het formuleren van bezwaren of voorbehoud bij de voorlopige en/of definitieve oplevering, noch tot het uitstellen van betaling en ressorteren niet onder verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of aannemer.

Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de constructie van een gebouw. Schade voorkomend door vroegtijdige schilderwerken in de woning kan niet verhaald worden op de bouwheer, architect of aannemer.



De 3D beelden zijn enkel een impressie

5.5. MEUBILERING

De meubilering of niet-vaste interieurinrichting is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op de architectuur- en verkoopspannen getekend.

5.6. DROOGKAST

In de woning mogen enkel droogkast toestellen van het condensatie-type geplaatst/gebruikt worden.

5.7. ONDERHOUD

Aan het postinterventiedossier dat door de bouwheer aan de koper(s) wordt overhandigd (ten laatste 6 maanden na de voorlopige oplevering), worden belangrijke richtlijnen toegevoegd voor het onderhoud van de technische installaties. Deze richtlijnen dienen door de kopers individueel strikt nageleefd te worden om de goede werking ervan te garanderen. De bouwheer kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het herstellen of vervangen van onderdelen van technische installaties tijdens de

garantieperiode indien het onderhoud niet naar behoren werd uitgevoerd.

Datum ondertekening:

De koper
(gelezen en goedgekeurd)

De verkoper
(gelezen en goedgekeurd)



De 3D beelden zijn enkel een impressie

PROJECTTEAM

OPDRACHTGEVER

O3 SHIFT DEVELOP
NIJVERHEIDSSTRAAT 13
2260 WESTERLO

ARCHITECT

BERGEN-CLITS ARCHITECTS
STREEKBOSSENSTRAAT 4
3980 TESSENDERLO

AANNEMER

THYS BOUWPROJECTEN
NIJVERHEIDSSTRAAT 10
2260 WESTERLO

ADMINISTRATIE VERKOOP

IMMO THYS
NIJVERHEIDSSTRAAT 13
2260 WESTERLO
TELEFOON: 0473 33 33 23



O3 SHIFT
DEVELOP