



Adres:

Leopoldlaan 39 - 3900 PELT (B)

Telefoon:

+32 11 64 64 80

E-Mail:

[info@erawyers.be](mailto:info@erawyers.be)



Adres:

Kerkstraat 59 - 3920 Lommel (B)

Telefoon:

+32 470 81 59 26

E-Mail:

[info@eurohuizen.be](mailto:info@eurohuizen.be)

# Woonproject De Berken

Beknopt lastenboek



Architect Frits Kampers  
Sint Martensstraat 27, 3910 Pelt (B)  
+32 11 64 88 82  
[architect@fritskampers.be](mailto:architect@fritskampers.be)



NOTARISKANTOOR

Notaris Dirk Seresia  
(contactpersoon Lieve Bollen)  
+32 11 51 02 70  
[lieve.bollen.127589@belnot.be](mailto:lieve.bollen.127589@belnot.be)

1.

## VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN EN GRONDWERKEN

**1.1. Inrichting van de bouwplaats** De aannemer zal bij aanvang van de werken de volgende inrichting voorzien :

personeels- en vergaderlokaal materiaalkeet meterkast voorlopige aansluiting elektriciteit standpijp voor watermeter

De containers voor bouwafval, steenpuin en hout worden tijdig afgevoerd. Het tracé der werken wordt uitgepaald. De hoogte van de bouwplanken tonen in principe het gelijkvloerse peil aan. Eventuele stabiliteitsstudies worden door het studiebureau voorzien.

**1.2. Voorafgaande werkzaamheden** De aannemer is ertoe gehouden een toegangsweg tot de werf te voorzien, welke toegankelijk is voor alle onderaannemers. Deze tijdelijke toegang zal verwijderd worden op verzoek van de aannemer of het bestuur.

**1.3. Geschikt maken van de grond** De aannemer wordt verondersteld kennis te hebben genomen van de toestand van het terrein. De teelaarde wordt afgegraven en op de bouwplaats gestockeerd. Nadien wordt deze teelaarde uitgespreid rondom het gebouw. Eventuele overtollige teelaarde zal van de bouwplaats worden verwijderd.

**1.4. Bouwputten** De funderingen worden uitgegraven tot op de vaste bodem. Te diep uitgegraven sleuven worden nooit aangevuld met gewone grond. Een aardingslus wordt conform het AREI geplaatst onder de vorstranden. De aannemer is verantwoordelijk voor het niet nakomen van deze verplichtingen.

**1.5. Grondaanvullingen** De bouwput wordt aangevuld met zand. Deze zal voldoende aangetrild worden. De aannemer mag gebruikmaken van uitgegraven of van aangevoerde grond. Alle overtollige grond zal worden afgevoerd.

2.

## FUNDERINGEN - METSELWERK-BETON-DRAAGVLOEREN

**2.1. Funderingen** De funderingswerken worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van het raadgevend studie bureau. Deze funderingen worden aangezet tot op vaste grond en op vorstvrije diepte.

**2.2. Steunmuren** Het funderingsmetselwerk wordt gemetseld met holle betonblokken die nadien gecementeerd en gebitumeerd worden langs de buitenzijde. Een PVC-folie tegen opstijgend vocht wordt in de opgaande binnenmuren voorzien waar nodig. Wachtbuizen in de grond volgens de voorschriften van de betrokken nutsvoorzieningen.

**2.3. Opgaand metselwerk** Binnenmetselwerk zal voorzien worden in THERMOBLOKKEN VAN PLOEGSTEERT van 10 cm en 14 cm breedte. Lateien boven deur- en raamopeningen zullen met aangepaste lateien overspannen worden.

Alle metselwerk wordt te lood en goed vlak uitgevoerd. De stenen worden gelijmd. Verankeringen zoals spouwankers en klossen zijn daar waar nodig voorzien.

Een akoestische scheidingsisolatie tussen de onderlinge scheidingsmuren zal voorzien worden in MINERALE WOL VAN MIN. 50 MM DIKTE.

**2.4. Buitenmetselwerk** De volgende gevelstenen worden gebruikt :

- PLOEGSTEERT BARRY ASPERO A1001 formaat 288x88x50 gemetseld in wildverband met een voegafstand van 10mm conform bouwvergunning

Alle metselwerk wordt te lood en goed vlak uitgevoerd. De stenen worden vol en zat in de mortel gelegd. Verankeringen zoals spouwankers en klossen zijn daar waar nodig voorzien. Spouwisolatie wordt uitgevoerd CONFORM HUIDIGE EPB NORM. De spouwisolatie zal zorgvuldig aaneensluitend tegen de buitenzijde van het binnenspouwblad worden geplaatst. Met speciale isolatieclips verankerd men deze isolatie op de gegalvaniseerde spouwhaken.

Overal waar er voegwerk dient voorzien te worden, gebeurt dit voegwerk achteraf. Het voegwerk wordt uitgevoerd door ervaren voegers. Alvorens het voegwerk uit te voeren, dient het metselwerk schoongeborsteld te worden en zal men de voegen zo nodig uitdiepen. De kleur van het voegwerk zal tijdens de werkzaamheden bepaald worden a.d.h.v. voegstalen.

De gevels worden afgewerkt conform de plannen, doch de promotor behoudt zich het recht om bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal zeker nooit minderwaardig zijn ten opzichte van de voorziene materialen.

**2.5. Bouwsteen** Alle gebruikte natuursteen is vrij van gebreken (klasse C) en wordt voorzien onder de ramen en buitendeuren. Uitzicht van de steen : GESCHUURDE ARDUIN Dikte : 5 CM De architect kan ook bepalen om met alu raamdorpels te werken, gemoffeld in het kleur van het raam.

**2.6. Gewapend beton** Samenstelling en aard volgens de gegevens van het raadgevend studiebureau. Alle balken zijn ofwel geïsoleerd en losgewerkt van het gevelvlak, ofwel geïsoleerd met een verloren isolerende bekisting. Bij de plaatsing van het ijzer wordt gebruik gemaakt van de nodige afstandshouders. Waar mogelijk, mag de aannemer prefab gewapende betonnen liggers gebruiken.

Basissamenstelling van het gewapende beton of volgens studie :

- 350 kg (280 liter) portlandcement - 800 liter (1.230 kg) grind 4/16 - 400 liter (600 kg) droog zand -

140 liter (140 kg) zuiver water

De aannemer kan ook stortklaar beton van de centrale laten leveren.

Betonnen trappen met schuine onderzijde worden voorzien van een netwapening. Dwarstaven worden daar waar mogelijk in de muur voorzien bij iedere trede.

De stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuur- en verkoopplannen. De berekeningen gebeuren volgens de Belgische normen.

**2.7. Staal** Volgens de berekeningen van de stabiliteitsingenieur. Alle constructies in metaal zijn voorafgaandelijk roestwerend behandeld.

## **2.8. Draagvloeren BETONNEN WELFSELS**

De draagvloeren zijn berekend voor een nuttige overlast volgens de studie van de ingenieur. Ze worden indien nodig, op vakkundige wijze ondersteut tot de eventuele druklaag voldoende is uitgehard. De nodige bijlegwapeningen worden onder controle van het studie bureau waar nodig geplaatst.

Eventuele leidingen kunnen in de druklaag of in de isolatiechape worden geplaatst.

De ruwbouwwerken TYPE A worden uitgevoerd door: **Vaes Woningbouw Hensemstraat Meeuwen**. TYPE B+C door **ECE15 BVBA, Kruindersweg 59 bus 1 Maasmechelen**

3.

DAKCONSTRUCTIE – REGENWATERAFVOER - METAAL SCHRIJNWERK

**3.1. Dakschrijnwerk** De hellende daken worden uitgevoerd in naaldhout keperspanten, konstruktiehout, geïsoleerd met Knauf MW 35 minerale wol (CONFORM EPB) en voorzien van een damp scherm.

**3.2 Gevelbekleding** De volgende gevelbekledingen wordt gebruikt:

Gevelbekleding in hout: - TE BEPALEN DOOR ARCHITECT CONFORM BOUWVERGUNNING.

Bekledingen in Rockpanel, RAL 7024

**3.3. Dakwaterafvoer** Men maakt gebruik van ZINKEN AFVOERBUIZEN.

Een loden slab wordt geplaatst als aansluiting van het plat dak met de opgaande muren.

**3.4. Dakbedekkingen** Platte daken: De platte daken worden in helling gelegd met een cementdekvloer. Een waterdichte TROCAL PVC (dampscherm + eindlaag) dikte 1.5mm wordt gebruikt als waterdichtingsmembraan. De platte daken grenzend aan een bewoonde ruimte worden geïsoleerd met hoogwaardige isolatie. (Conform EPB)

Dakrandprofielen (RAL 7024) werken het geheel af (indien van toepassing).

**3.5. Dakbedekkingen** Hellende daken: De hellende daken van TYPE A worden gedekt met een vlakke keramische pan: WIENERBERGER TYPE NUEVA kleur 709

Het dakschrijn, de gevelbekledingen pannen en de dakisolatie van de hellende daken worden uitgevoerd door: **Michel Winters algemene timmer- en schrijnwerken Heikesveld 72 Pelt.**

**6. Riolering** Een leidingnet uit PVC-buizen zullen de afvalwaters naar de bestemde putten en straatriolering afvoeren. Putten in PVC doen dienst als reukafsluiter en/of toezichtspullen. Gietijzeren deksels zorgen voor de toegankelijkheid naar deze putten. Het regenwater wordt opgevangen in een regenwaterput voor herbruik, het overtollige regenwater wordt afgevoerd naar een infiltratieput volgens de wettelijke vereisten.

**3.7. Metaalschrijnwerk** Metalen structuur elementen en balustrades, muurafdekkappen (conform plan) worden voorzien van een passende Ral kleur. Alle buitentoepassingen worden vooraf roestwerend behandeld.

4.

AFWERKING DER OPPERVLAKKEN

**4.1. Binnenbepleisteringen** Een eenlagige minerale spuitpleister zal op muren geplaatst worden.

PLAFONDS WELFSELS: afwerking met machinale spuitpleister

Behalve daar waar wandtegels voorzien zijn, zal de bepleistering "klaar voor de schilder / behanger" afgewerkt worden. Indien deze muren of plafonds worden geschilderd of behangen, zal de schilder / behanger nog eventuele bijkomende plamuurwerken moeten uitvoeren. Kleine herstellingen van beschadigingen en onregelmatigheden behoren altijd tot de werkzaamheden van de schilder / behanger. Kleine scheurtjes in het pleisterwerk zijn altijd mogelijk wegens de normale zettingen van het gebouw. Het is dan ook aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen of behangen, maar om er een zomer en winter overeen te laten gaan. Deze zettingsscheuren en oneffenheden mogen dan ook geen rede zijn tot weigering van oplevering of betaling. Kitwerken worden altijd door de schilder uitgevoerd. OPMERKING: Geen pleisterwerken op de zolder van TYPE A

**4.3. Dek- en bedrijfsvloeren**

Een vlakke chape (zand/cementdekvloer) van min 6cm zal men plaatsen op vloerisolatie (beschreven in art.4.4.). Een gegalvaniseerd draadnet (of glasvezelchape) vermijdt scheuren

t.p.v. vloerisolatie.

De chape zal standaard op 15mm onder het afgewerkt vloerpeil worden uitgevlakt.

**Belangrijk !!! Indien de koper een vloerafwerking kiest die een ander chape-peil vereist, zal hij dit tijdig aan de promotor schriftelijk meedelen !!!**

Wanneer de chape met verschillende afgewerkte peilen moet worden uitgevoerd, zal er een supplement van € 2,-/ M2 (excl. BTW) per woningoppervlakte worden aangerekend.

#### **4.4. Vloerisolatie**

De gelijkvloerse vloeren worden thermisch geïsoleerd. (CONFORM EPB)

#### **4.5. Bevloeringen**

De bekledingen worden geplaatst door ervaren vaklieden volgens de gangbare plaatsingsvoorschriften van de te gebruiken materialen. De materiaal- en kleurkeuze wordt tijdens de opbouw van het project gekozen door de architect.

De woningen worden bevoerd op de volledige gelijkvloers, de badkamer en de overloop d.m.v. een gerectificeerde keramische vloertegel in betonlook met een handelswaarde van € 30,-/M2 INCL. BTW). De vloertegels worden gelijkmd op de chape. Standaard afmetingen 60 op 60cm.

De keuze van de tegels dient te gebeuren door de koper bij: **THK BVBA, Kwanten Tegelhandel Lieven Gevaertstraat 13, 3900 Pelt**. De aankoopwaarde is rechtstreeks te verrekenen met **Kwanten**. In de basisprijs is een snijverlies van 5% meegerekend. De werkelijk geleverde hoeveelheden worden nadien verrekend. De plaatsing van de standaard tegelafmeting is voorzien door de promotor. De chapehoogte wordt aangepast i.f.v. de vloertegels (1 tegeldikte per wooneenheid voorzien). Indien er door de koper geen vloerafwerking bekend wordt gemaakt, zal de chape STANDAARD op + 15 MM onder het afgewerkt vloerpeil worden uitgevlakt.

**Belangrijk !!! Indien de koper een vloerafwerking kiest die een ander chape-peil vereist, zal hij dit tijdig aan de promotor schriftelijk meedelen !!!**

Plinten zijn voorzien voor een handelswaarde van 7 €/ 1m incl. btw

**(eventuele meerwerken bvb parket ,vloeren met een speciaal legpatroon, of uitzonderlijk veel snijverlies, andere afmetingen van vloeren , duurdere plaatsingskosten... worden door EUROHUIZEN CONSRUCT afgerekend met de kopers)**

### Venstertabletten

Standaard zullen er venstertabletten in steen geplaatst worden. Indien de koper een ander materiaal wil gebruiken, zal hij deze samen met de tegelkeuze kenbaar moeten maken. De aankoopwaarde wordt a.d.h.v. de eenheidsprijzen verrekend, + € 100,- forfait (excl. BTW)

### Wandtegels badkamer

De badkamer en de achterwand van de toilet wordt betegeld aan de zijkanten boven het bad en of douche (conform plan) tot aan het plafond, de mat witte tegels (30 x 60 cm) kunnen gekozen worden voor kleinhandelswaarde aan **25 euro per vierkante meter inclusief BTW**. De plaatsing ervan is voorzien door de promotor. (eventuele meerwerken (andere formaten, speciale patronen, duurdere plaatsingskosten,...) worden door EUROHUIZEN afgerekend met de kopers)

### Trapbekleding

De betontrappen worden afgewerkt in een keramisch materiaal passend bij de aansluitende vloertegels. (te bepalen door de architect)

5.

## BUITENSCHRIJWERK + HOUTWERK

**5.1. Buitenschrijnwerk** Ramen en buitendeuren zijn vervaardigd uit thermisch onderbroken KUNSTSTOF van het Duitse merk Kömmerling 76AD. Leverancier **Kalkuz Dorpsstraat 14/3 Leopoldsburg**. Kleur folie buitenzijde: schiefergrau glatt, binnenzijde wit. Plaatsing en afmetingen volgens de gegevens op plan en de richtlijnen van de fabrikant. Alle beglazing wordt uitgevoerd in isolerend dubbel glas met een Ug-waarde van **1.1 W/m<sup>2</sup>K**. De Uw-waarde van de totale raamconstructie inclusief (afhankelijk van de grootte van het raam) ligt tussen **1.2 en 1.3 W/m<sup>2</sup>K**. De eis is min 1.5. Standaard hang- en sluitwerk zijn voorzien. De overgang tussen buitenparement wordt opgevuld met speciaal daarvoor bestemde voegband, waarover een gepaste silicone wordt gespoten. Per verblijfsruimte wordt er minimum één draaikip-raam voorzien. De nodige Renson invisivent ventilatieroosters zullen geplaatst worden.

**5.3. Binnendeuren.** De woningen worden voorzien met binnendeuren voorzien van een zwaardere type VERFDEUR MET TUBESPAAN VULLING met afkasting in multiplex en chambranten in massief hout. Per deur worden 4 stuks inox scharnieren voorzien van het merk Argenta. De voorziene standaardklink is in inox. Het totaal wordt in grondlak, klaar voor schilder geleverd. Er wordt een totale (toonzaal)waarde voorzien van € 180,-/STUK incl. BTW (deurblad, omlijsting, hang- en sluitwerk). Indien de koper andere binnendeuren wenst, dienen deze tijdig gekozen te worden bij; **Kimpfen Houthandel Lidostraat 117 Leopoldsburg**. Speciale voorzieningen (glazen deuren, inpleisteren dagkanten, schilderwerk, vloerpotten, ...) dient de koper tijdig kenbaar te maken. Ventilatie onder de deuren conform EPB. De aankoopwaarde is nadien te verrekenen.

**5.4. Keukens (standaard opstelling conform plan):** Voor de keukens is een post aangehouden van 7.000€,- incl. BTW.

Hierin zijn voorzien :

**KASTWERK** – WERKBLAD IN 20MM GRANIET- AFZUIGKAP, ELEKTRISCHE GLASKERAMISCHE KOOKPLAAT , VAATWASMACHINE, MULTIFUNCTIONELE OVEN EN KOELKAST ALLEN VAN HET MERK WHIRLPOOL – INBOUWSPOELTAFEL VAN HET MERK FRANKE EN EEN MENGKRAAN .

De keuken wordt geleverd en geplaatst door: **De Keukenboulevard NV Genkersteenweg 309, 3500 Hasselt. Op afspraak is de keuken volledig in detail te bespreken.**

Afwijkingen/upgrades van de voorziene keuken dienen te gebeuren door de koper in samenspraak met De keukenboulevard NV. De meerwerken dienen rechtstreeks te worden verrekend met **EUROHUIZEN Construction BVBA.**

De keukenleverancier dient de aannemer tijdig een installatieplan door te geven van de technische leidingen.”.

5.5. **Schrijnwerk allerlei** Gordijnkasten, houten plinten en andere niet-omschreven werkzaamheden zijn niet voorzien. Daar waar de meters in de hal zijn voorzien, worden deze afgesloten door kastdeuren in MDF. Deze worden in grondlak opgeleverd

## 6. TECHNIEKEN

**6.1. Sanitair** De sanitaire installatie beantwoordt aan de huidige Belgische normen.

De volgende sanitaire werkzaamheden zijn voorzien :

Leidingen:

HORizontale LEIDINGEN EN VOEDING VAN ALLE TOESTELLEN - WARMWATERLEIDINGEN VANAF CV-TOESTELLEN NAAR BADKAMER EN KEUKEN - REUKAFSLUITERS AAN KEUKEN, BAD, WC, LAVABO (BEHORENDE TOT DE TOESTELLEN) - AFSLUITKRANEN OP KOUD- EN WARMWATERLEIDINGEN PER LEIDING VAN ELKE WONING

Aftappunten:

- 2 x WC SPOELRESERVOIR : KOUD WATER - HANDENWASSER WC: KOUD WATER - KEUKENKRAAN : KOUD- EN WARM WATER - BAD : KOUD- EN WARM WATER - DOUCHE : KOUD- EN WARM WATER – DUBBELE LAVABO BADKAMER : KOUD- EN WARM WATER -CV- KETEL: KOUD WATER - WASMACHINE : KOUD WATER - AANSLUITING UITGIETBAK + KRAAN/ KOUD- EN WARMWATER

Toestellen:

2 WC'S (SPOELRESERVOIR + HANGTOILET) - HANDENWASSER WC (INCL. KRAAN) – ACRYL BAD 170 x 75 (INCL. THERMOSTATISCHE BADKRAAN + DOUCHESLANG) - DOUCHE (INCL. THERMOSTATISCHE DOUCHEKRAAN + DOUCHESLANG + STANG) DOUCHEBAK EN GLAZEN DOUCHEDEUR EN ZIJWAND - DUBBEL BADMEUBEL 120cm IS STANDAARD VOORZIEN OP DE BADKAMER (INCL. KRAAN EN SPIEGELPANEEL MET LED VERLICHTING)

Voor levering en plaatsen van de standaard sanitaire toestellen is een post opgenomen van



€3750,- incl. BTW

De wijziging van toestellen dient te gebeuren door de koper bij Lambrechts NV, Gouverneur Verwilghensingel 36, 3500 Hasselt De gekozen installatie en eventuele extra plaatsingskosten zijn nadien te verrekenen.

OPM: Inloopdouches waarbij de tegelvloer doorloopt in de douche worden niet toegestaan. Een platte douchebak is wel mogelijk

Iedere woning heeft zijn individuele water- en gaster

**6.2. Verwarming en warmwater** De verwarmingsinstallatie beantwoordt aan de huidige Belgische normen.

Verwarming en warmwaterproductie met een condensatie gaswandketel van het type VAILLANT ECOTEC PRO VCW 286+. Label CV A SWW A 24.000 WATT met buitenvoeler en klokthermostaat van het merk CALORMATIC. Deze installatie zorgt voor weinig onderhoud. De woningen zijn standaard voorzien van vloerverwarming op de gelijkvloers, de badkamer en de overloop. De dimensionering van leidingen, ketels, vloerverwarming, radiatoren gebeurt volgens berekening van de installateur. Op de 2 kinderkamers worden voorbereidingen voorzien voor het plaatsen van een JAGA DBE convector. Deze werken op lage temperaturen en kunnen in tegenstelling tot vloerverwarming in boost-stand voor een snelle opwarming van de ruimte zorgen.

Eventuele leidingen in bergingen en technische ruimtes kunnen zichtbaar zijn.

Moesten er volgens de installateur bijkomende radiatoren nodig zijn, dan zal de koper tijdig de plaats met de installateur doornemen.

Uitvoering: **AK bvba, Wielewaalstraat 1A, Lommel.**

**6.3. Ventilatie.** De ventilatie installatie beantwoordt aan de huidige Belgische normen.

De woningen worden uitgerust met een vraag gestuurd ventilatiesysteem Renson EVO C+ 3.0 CONFORM EPB NORM. De debieten, dimensionering van de afzuigkanalen. De grootte van de ventilatie units en de Renson invisivent verluchttingsroosters boven ramen gebeurt volgens berekeningen van de installateur en EPB verslaggever.

Eventuele leidingen in bergingen en technische ruimtes kunnen zichtbaar zijn.

Uitvoering: **AK bvba, Wielewaalstraat 1A, Lommel.**

**6.4. Elektriciteit** De elektrische installatie beantwoordt aan de huidige Belgische normen.

De uitvoering van de elektrische installatie zal gebeuren volgens de laatste uitgave van het

Technisch Reglement van de vereniging van de elektriciteitsbedrijven in België volgens het huidige AREI. Het schakelmateriaal is merk: NIKO standaard kleur basic white.

**De elektrische installatie dient de koper te bespreken met onze installateur.**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de plannen van installatiebedrijf **AK bvba, Wielewaalstraat 1A, Lommel.**

In bergingen en technische ruimten kunnen leidingen in opbouw worden geplaatst.

### **6.5. Fotovoltaïsche installatie**

De woningen worden uitgerust met een fotovoltaïsche installatie met een vermogen van minimaal 1500Wp CONFORM EPB NORM. Uitvoering volgens berekeningen van de installateur en EPB verslaggever. In overleg met Installateur uit te breiden in meerwerk, na voorafgaande offerte. De omvormer is van het merk SMA, de panelen van het merk Bisol. Uitvoering: **AK bvba, Wielewaalstraat 1A, Lommel.**

Eventuele leidingen in bergingen en technische ruimtes kunnen zichtbaar zijn.

**6.6. Nutsvoorzieningen (op kosten van kopers)** Iedere eigenaar krijgt een aparte teller (water, gas, elektriciteit, telenet, ...) en wordt op zijn naam aangevraagd. De **AANSLUITINGSKOSTEN/ DOSSIERKOSTEN** hiervan worden rechtstreeks door de eigenaar gedragen. Voor zover de laatstbedoelde kosten betaald worden door de verkoper, zijn deze terugvorderbaar van de koper die er zich toe verbindt deze op eerste verzoek te voldoen. Met aansluitingskosten worden hier bedoeld zowel de kosten voor het inbrengen van de leidingen tot aan de respectievelijke meters en/of tellers als de kosten voor het leveren en plaatsen van de respectievelijke meter- en tellerkasten. De installaties kunnen pas in dienst gesteld worden wanneer een elektriciteits- en gasleverancier door de koper is vastgelegd en alle noodzakelijke gegevens aan de promotor zijn overhandigd. De waterinstallatie kan pas gekeurd worden wanneer alle toestellen en kranen op de eindpunten zijn gemonteerd en de volmachten aan ons zijn toegekend.

**KEURINGSKOSTEN** worden door de verkoper gedragen indien een groepskeuring in meerdere woningen vóór de voorlopige oplevering kan plaatsvinden. Keurings- en opstartkosten na de oplevering (o.a. omwille van laattijdige beslissingen door de koper of geen complete installatie in de opdracht) zijn altijd voor rekening van de koper.

## 7. SCHILDERWERKEN

Binnenschilderwerken zijn niet voorzien. Zie ook punt H. bouwvocht

## 9. BUITENAANLEG

Gelijkvloerse terrassen en inritten worden voorzien door bouwheer (conform plan) in klinkers of tegels. Op de onderlinge perceelgrenzen in de achtertuinen en de perceelgrens naar openbaar gebied aan de St Odilialaan en de Hazelaarstraat wordt een zwart draadhek geplaatst met een hoogte van 1.80m

#### 10. CARPORT

De carports van TYPE A zijn in de prijs inbegrepen. Uitvoering; ondersteuningsconstructie in staal gemoffeld in RAL 7024. De dakranden en de aluminium dakrandprofielen worden uitgevoerd in Rockpanel en aluminium in kleur RAL 7024. Aan de onderzijde blijft de houten balklaag en de beplating in zichtbare multiplex. Carports worden uitgevoerd door: **Michel Winters algemene timmer- en schrijnwerken Heikesveld 72 Pelt.**

#### A. **WIJZIGINGEN EN EXTRA WERKEN**

De bovenvermelde beschrijving en bijhorende plannen vermelden hoe de woningen standaard zijn voorzien. Zonder verwittiging zullen wij de werken dan ook standaard uitvoeren. Voor eventuele wijzigingen dient U ons schriftelijk op de hoogte te brengen. Er wordt dan een offerte opgemaakt, zodat U deze voor akkoord kan ondertekenen. Pas na dit akkoord kunnen wij deze werken uitvoeren. Extra werken worden pas uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring van beide partijen en na betaling. De verkoper verklaart zich akkoord bij een eventuele noodzakelijke termijn verlenging. De aannemer kan deze extra overeenkomst als nietig beschouwen bij niet-tijdige betaling. Dit zonder voorafgaande verwittiging.

#### B. **PLANNEN EN CONCEPT**

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, studie bureau en adviseurs van het project. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van beperkte architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit.

De bouwkundige plannen hebben steeds voorrang op de "verkoopsplannen". De getekende indelingen (kasten, keukens, meubels, ...) zijn enkel ter inlichting vermeld en dienen, indien van belang, door de koper aangegeven te worden. .

De ingeschreven maten op de tekeningen zijn "circa-ruwbouwmaten", uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, zal er geen rekening gehouden zijn met enige wandafwerking.

C.

### **EIGEN WERKZAAMHEDEN**

Omwille van veiligheid, diefstal, vandalisme en andere verantwoordelijkheden, zijn werkzaamheden door derden tijdens de bouwwerken niet toegestaan. Pas na de oplevering kan de koper werkzaamheden in eigen beheer of door eigen aannemers laten uitvoeren.

D.

### **KEUZE VAN LEVERANCIERS EN ONDERAANNEMERS**

Voor iedere post van afwerking wordt een leverancier of onderaannemer door de promotor gekozen. Deze gegevens worden aan de koper overhandigd van zodra deze bekend zijn. De betreffende firma zal op de hoogte zijn van de standaardvoorzieningen. Indien de koper wijzigingen wil aanbrengen, bespreekt hij deze rechtstreeks met de desbetreffende onderaannemer of installateur, die een bestelbon aan de koper zal opmaken. De promotor zal deze bestelbon aan de koper factureren of crediteren.

Eventuele wijzigingen dienen door promotor goedgekeurd te worden (omwille van eventuele onverenigbaarheden).

E.

### **WEGLATEN VAN WERKZAAMHEDEN**

In toepassing van artikel 1794 B.W. kan de verkoper volledige vergoeding vorderen voor de gemaakte kosten en gederfde winst, indien de koper de overeenkomst geheel of gedeeltelijk in rechte of in feite beëindigt door hetzij de werken stil te leggen, hetzij zichzelf of een derde te belasten met de uit te voeren werken. Deze vergoeding wordt forfaitair en onherleidbaar bepaald op 20% van de waarde van de uit te voeren werken. De verkoper is niet aansprakelijk voor de materialen die van een ander type zijn dan deze voorgesteld door de verkoper, doch waarvan hem het gebruik wordt opgelegd door de koper of zijn architect.

F.

### **OPLEVERING**

Na beëindiging van de afgesproken werken wordt de woningen voorlopig opgeleverd. Hiervoor zal de woning "bezemschoon" door de aannemer achtergelaten worden. De overhandiging van de sleutels en overdracht van het appartement zal na ondertekening van deze oplevering en na volledige betaling van alle werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

De opleveringsdatum word nader bepaald.

G.

### **KRIMPVERSCHIJNSELEN**

Door de toepassing van verschillende materialen met verschillende eigenschappen, kunnen mede door droging, voornamelijk bij aansluitnaden, krimp- en zettingscheuren ontstaan. De

promotor kan voor dergelijke scheuren niet aansprakelijk worden gesteld. Deze scheuren kunnen door de eigenaars bij latere afwerking of onderhoud gedicht worden d.m.v. hiervoor aangepaste, flexibele materialen.

H.

### **BOUWVOCHT**

Na de oplevering kan er in de appartementen eventueel bouwvocht aanwezig zijn. Vanwege dit vocht zal het noodzakelijk zijn de appartementen veelvuldig te ventileren en mag men de verwarming slechts geleidelijk warmer zetten. Het voortijdig aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen kan mogelijk tot schade leiden. De promotor kan voor dergelijke schade niet aansprakelijk gesteld worden.

De kosten voor het voortijdig, kunstmatig versnellen van het natuurlijk droogproces, zijn niet in de aanneming inbegrepen en zijn bijgevolg ten laste van de koper. Dit voortijdig drogen kan uitsluitend op schriftelijke aanvraag van de koper opgestart worden. De koper zal ons dan eventuele bouwdrogers bezorgen. Het elektriciteitsverbruik van deze drogers wordt aan de koper verrekend. Eventuele schade door te snelle gedwongen opdroging is ten laste van de koper.

I.

### **ONDERHOUD**

De eigenaars dienen het gebouw te onderhouden volgens de regel van "goede huisvader". De eigenaars zullen een uitgebreide brandverzekeringspolis moeten afsluiten vanaf de voorlopige oplevering.

### **OPMERKINGEN**

- *Diversen* - De architectuurplannen hebben steeds voorrang op de verkoopplannen. De getekende kasten, bemeubelend, keukenindeling... enz. zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. - De voorgestelde 3 d tekening met de hierop voorziene beplanting,... is niet bindend en louter illustratief. De architectuurplannen hebben voorrang op de 3 d tekening. - De eigenaars van de woningen mogen nooit zonder begeleiding de werf betreden. Indien zij dit toch doen, is dit op eigen risico en kan de bouwheer/aannemer, niet verantwoordelijk worden gesteld voor evt ongevallen op de werf. - Van zodra de lijst der leveranciers en onderaannemers bekend is, zal de eigenaar zo vlug mogelijk de nodige keuzes maken bij deze opgegeven leveranciers en onderaannemers om de uitvoering van de werken niet in gedrang te brengen. - De koper mag door de promotor aangestelde aannemers wijzigingen van binnenmuren of deuropeningen aan het private gedeelte van zijn woongedeelte laten aanbrengen/ evenals de aanpassingen van keuken, vloeren, elektriciteit, sanitair, etc., op voorwaarde dat:

De stabiliteit niet in het gedrang komt, een schriftelijk akkoord van de architect en de promotor zijn vereist. De aanpassingen niet strijdig zijn met de bouwvergunning De wijzigingen niet strijdig zijn met de basisakte of een esthetische invloed zouden hebben. De formele opdracht moet

minstens 60 dagen voor de uitvoering der werken in het bezit zijn van de promotor De bestelbon voor de meer of minprijzen moet worden ondertekend.

De meerprijs op voorhand betaald is. - De wijzigingen de opleveringsdatum niet uitstellen.

- *Voorrang bepalingen* De promotor heeft het recht bepaalde materialen te wijzigen door materialen van gelijkwaardige of betere kwaliteit. Lastenboek heeft voorrang op plannen. Advies brandweer, plannen ingenieur, veiligheid, EPB, hebben te allen tijde voorrang. Woning

Versie 18-12-2019

Huisnummer

Voor akkoord,

Datum

**De verkoper** (gelezen en goedgekeurd)

**De koper(s)** (gelezen en goedgekeurd)