

E-peil  
10\*

2 RUIME  
ENERGIEZUINIGE  
HALFOPEN  
BEBOUWINGEN

MERSENHOVENSTR. 32,  
KORTESSEM

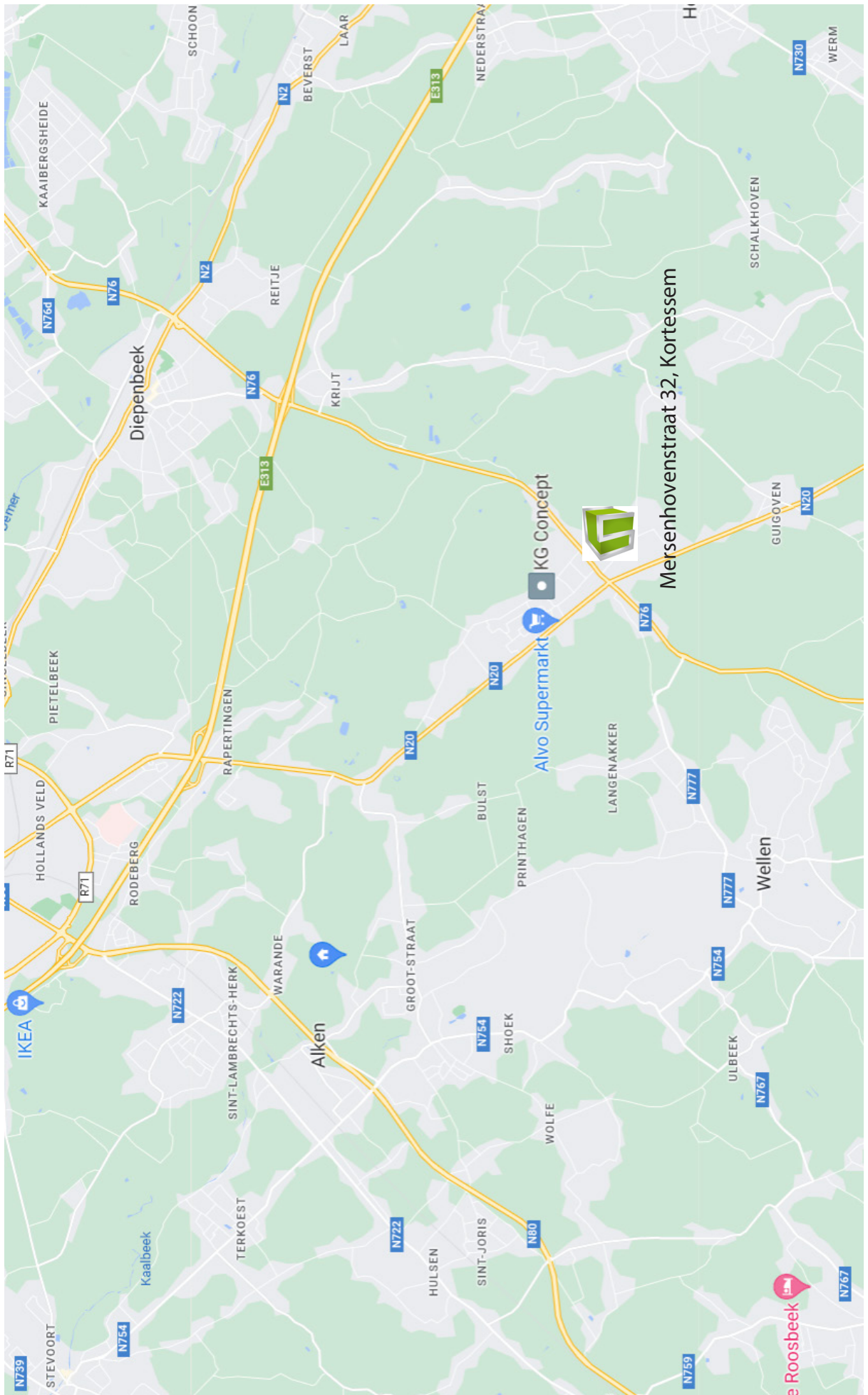
6% BTW mogelijk\*\*

- ✓ 3 RUIME SLAAPKAMERS (1 MET DRESSING)
- ✓ GARAGE
- ✓ VLAKBIJ CENTRUM KORTESSEM MET UNIEK ZICHT
- ✓ E-PEIL 10\* - INCL. ZONNEPANELEN

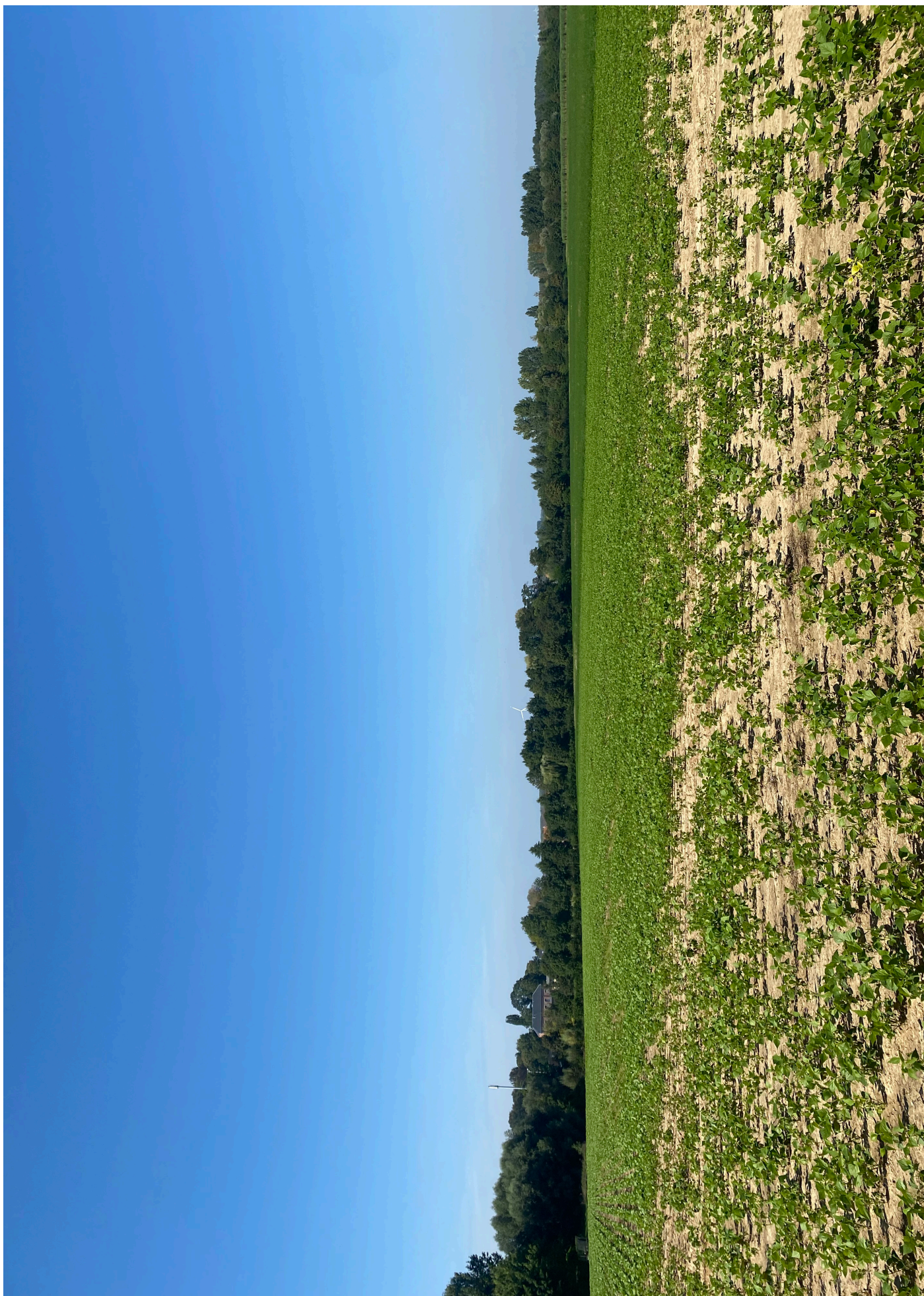
\* 5 jaar lang 100% korting op onroerende voorheffing

\*\* mits voldaan aan enkele voorwaarden

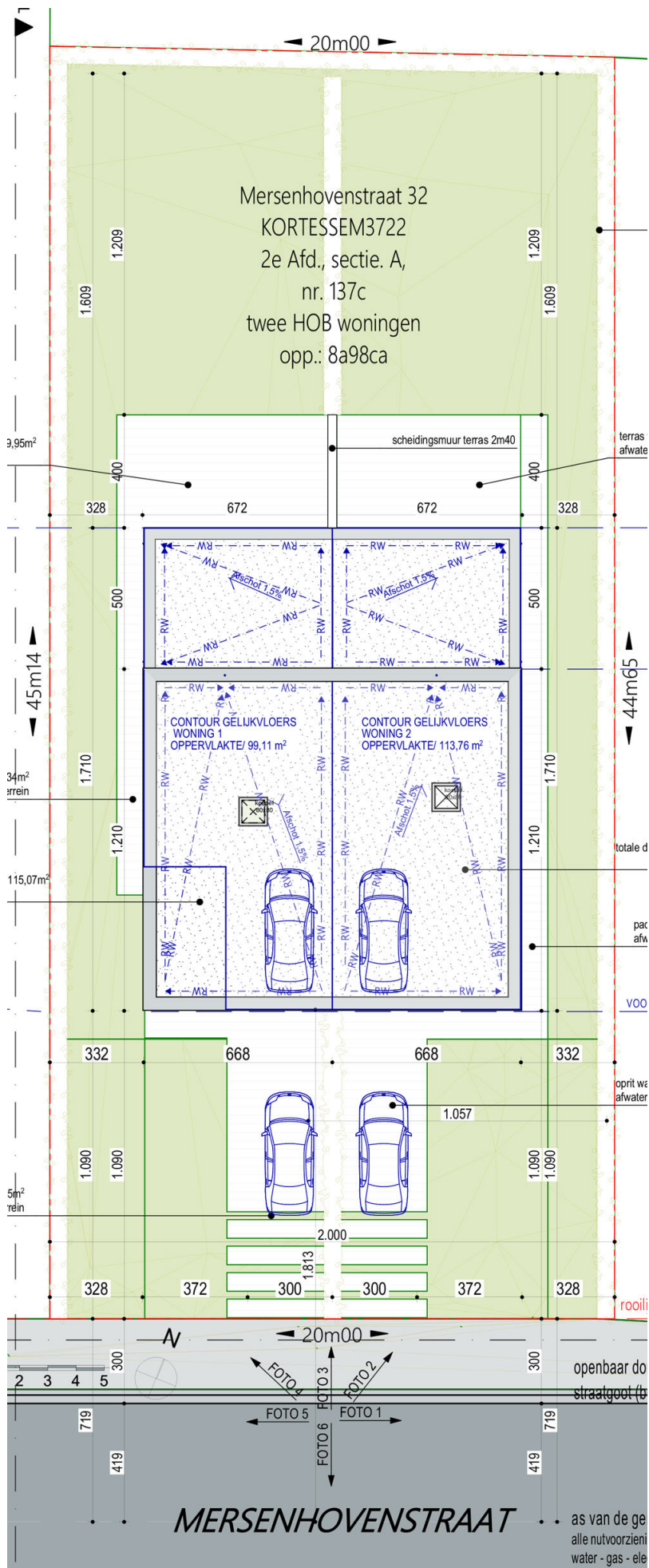
T 0477 96 03 87 T 0485 74 46 45  
W [www.synaeevbouwprojecten.be](http://www.synaeevbouwprojecten.be)











MERSENHOVENSTRAAT 32  
3720 KORTESSEM

## HALFOPEN BEBOUWING WONING RECHTS

Energiezuinige ééngesinswoning met 3 slaapkamers, bureau/4de slaapkamer, garage en noord georiënteerde tuin.

Bouwjaar: 2024 | Perceelsopp.: 4a50ca



*Deze 3D is niet bindend.*

### INDELING - 193,19M<sup>2</sup>

#### Gelijkvloers - 112,54m<sup>2</sup>

Inkomhal met vestiaire, leefruimte met eetkamer en open keuken, bureau/slaap- of logeerkamer, berging, apart toilet met handwasser, terras, garage en noord georiënteerde tuin

#### Verdieping - 80,65m<sup>2</sup>

Nachthal, 3 slaapkamers waarvan de masterbedroom met dressing, badkamer met dubbel lavabomeubel, bad en inloepdouche, technische berging en apart toilet.

### LIGGING

Noord georiënteerd perceel met een oppervlakte van 4a50ca. Mooi gelegen met uniek zicht op velden achter de woning, op een steenworp van het centrum van Kortesseem. Goede verbinding naar Hasselt, Diepenbeek, Tongeren en Wellen.

### COMFORT\*

Keuken: budget van €20.000 (incl. 21% BTW)

*De buitenaanleg is niet inbegrepen.*

### ENERGIE • E-PEIL 10 (MAX.)\*

Aluminium ramen met triple beglazing en zonwerende beglazing incl. vliegenramen

#### Verwarming

Vaillant gascondensatieketel. Vloerverwarming in de volledige woning (behalve in de garage en slpks). Voor de slpks en leefruimte zijn pré airco leidingen voorzien.

#### Ventilatiesysteem

Vasco type D met warmterecuperatie.

#### Zonnepanelen

9 zonnepanelen van 400Wp

*\*5 jaar lang 100% korting op onroerende voorheffing*

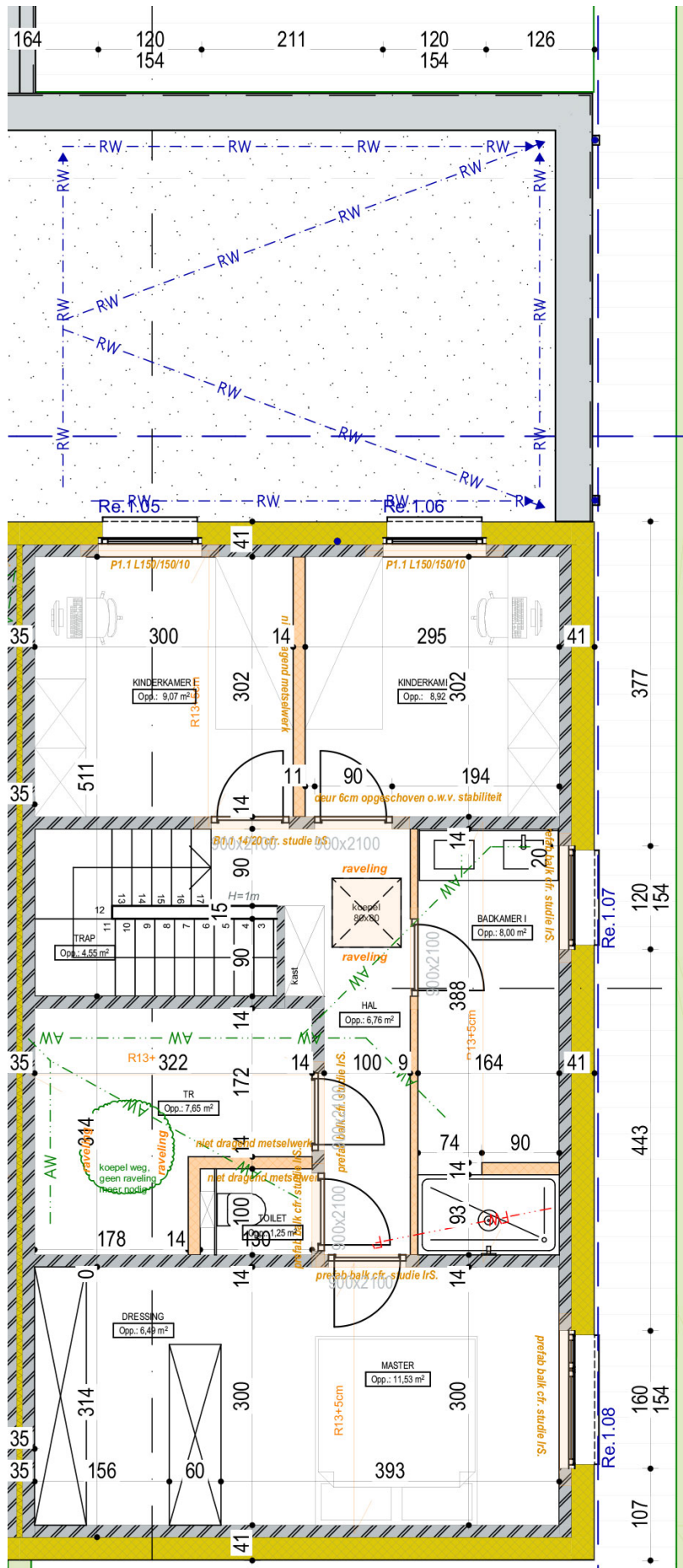
### FINANCIËLE INFO\*

Prijs grondaandeel	€ 137.500,00 <small>(excl. 12% RG)</small>
Prijs constructie	€ 306.500,00 <small>(excl. 6%** of 21% BTW)</small>
Aankoop excl. kosten	€ 444.000,00

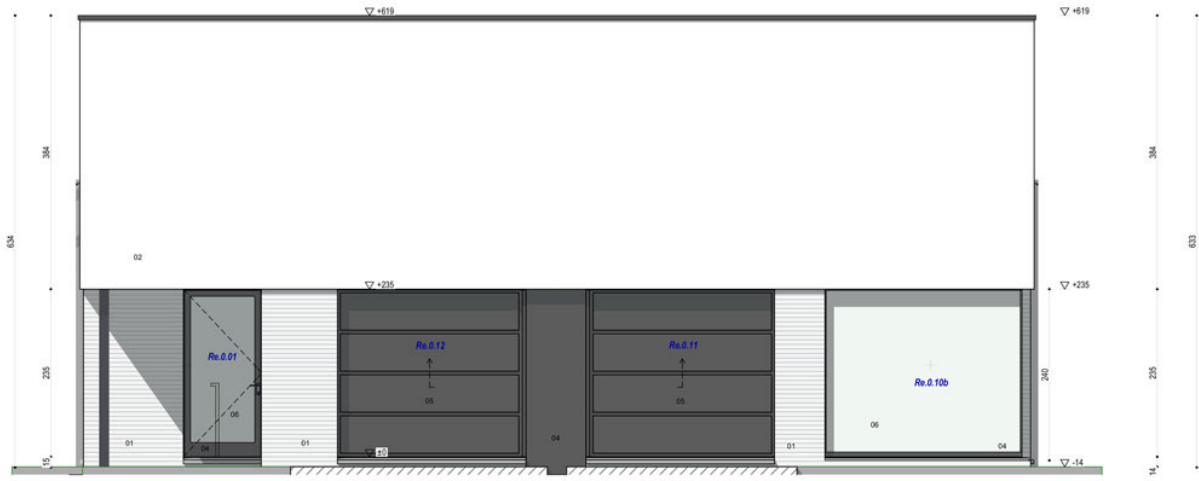
\*6% BTW mogelijk omwille van sloop en heropbouw mits je voldoet aan elke voorwaarden



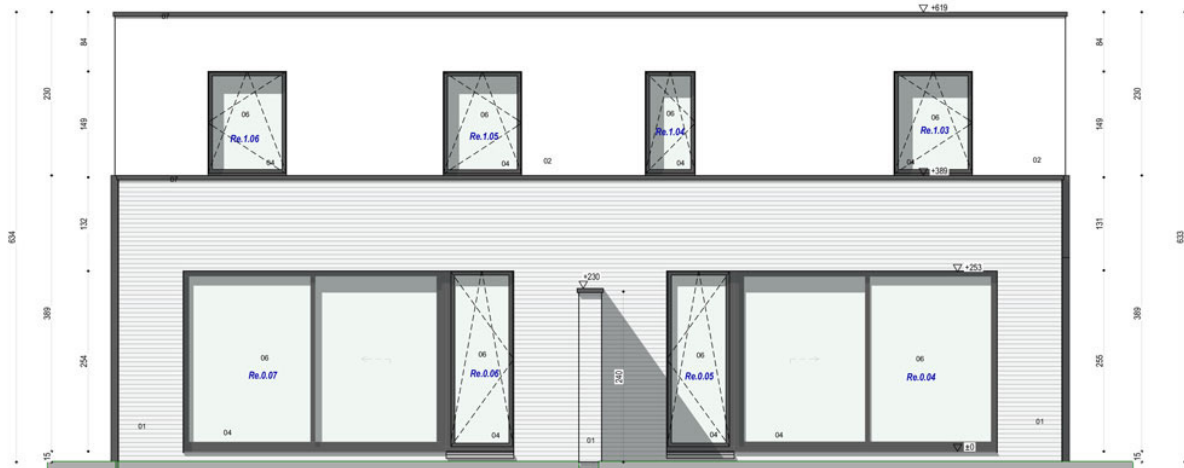




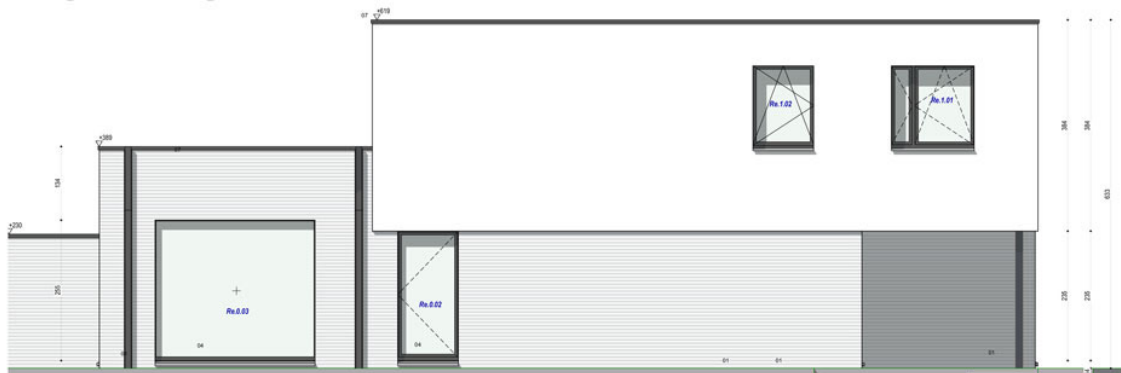
Verdieping: 80,65 m<sup>2</sup>



**VOORGEVEL**



**ACHTERGEVEL**



**LINKERZIJGEVEL**



**RECHTERZIJGEVEL**



# OVERZICHT PRIJZEN WONINGEN

<i>Woning</i>	<i>Bewoonbare opp.</i>	<i>Perceelsoff.</i>	<i>Prijs constructie</i>	<i>Prijs grondaandeel</i>	<i>Aankoop excl. kosten</i>
Woning links excl. buitenaanleg	178,55m <sup>2</sup>	4a52ca	IN OPTIE		
Woning rechts excl. buitenaanleg	193,19m <sup>2</sup>	4a48ca	€ 306.500,00	€ 137.500,00	€ 444.000,00

De woningen kunnen verkocht worden onder 6% BTW als je voldoet aan volgende voorwaarden, akte bij de notaris moet in 2024 nog verleden worden:

- na de uitvoering van de werken moet het gebouw uitsluitend of hoofdzakelijk als privé-woning worden gebruikt;
- het moet de enige en eigen woning zijn van de bouwheer die zich daar onmiddellijk en gedurende een periode van 5 jaar domicilieert;

# BEKNOPTE BESCHRIJVING

## MERSENHOVENSTRAAT 32, KORTESSEM

*Project van 2 energiezuinige halfopen bebouwingen*

Dit lastenboek geeft een beknopte omschrijving en detaillering van de gebruikte materialen en afwerkingen die voorzien zijn in onze woningen. Met onze ervaring, financiële stabiliteit en goede reputatie in de bouwwereld, staan wij garant voor een uitvoering volgens de regels van de kunst. Samen met onze trouwe en bekwame onderaannemers, staan wij er borg voor dat dit project wordt afgeleverd tot ieders voldoening.

Naast het ontwerp zal de architect ook instaan voor het toezicht op de perfecte uitvoering van de werken en zal hij/zij samen met ons indien gewenst advies geven voor de gebruikte/te gebruiken materialen. Dit zal resulteren in exclusieve en duurzame gebouwen met een hoge functionaliteit en leefcomfort.

De inplanting zal gebeuren volgens aanduidingen op het goedgekeurd plan. De aannemer zal ervoor zorgen dat de afbakeningspiketten goed zichtbaar zijn. De bevoegde diensten van de gemeente of een erkende landmeter zullen ter plaatse de bouwlijn aanduiden.

### AARD DER ONDERNEMING

---

Elk project omvat alle onmisbare werken tot de volledige afwerking, excl. inbouwkasten, behang – en schilderwerken, individuele verlichting en buitenaanleg (deze kunnen optioneel aangeboden worden). De beschrijving der werken wordt in dit document beknopt omschreven. De indeling en fundering blijkt uit de plannen van elke woning. Een gedetailleerde studie ivm de stabiliteit van het gebouw wordt gemaakt door een erkend studie bureau. Deze studie zal strikt gevolgd worden, en met waar nodig de nodige ondersteuning van dit bureau op de werf.

In de overeengekomen prijs is begrepen:

- Het oprichten van de constructies, incl. funderingen, het opmaken van plannen en studies, incl. sondering, landmetingskosten, keuringen van technische installaties, de veiligheidscoördinatie en EPB-verslaggeving en opmaken van het postinterventiedossier.
- De administratieve kosten deel uitmakend van de opbouw en de toezichtkosten incl. het opruimen van de werf. De woningen zullen bezemschoon en vrij van afval opgeleverd worden.

Ingebouwde kasten, inrichtingen enz. die op 3D's en/of op plannen staan, maken geen deel uit van deze overeenkomst, tenzij specifiek anders overeengekomen. De uitvoering hiervan staat dus uitdrukkelijk los van deze overeenkomst.

### PREAMBULE

---

- De verkoper verbindt zich er toe de bouw en afwerking uit te voeren volgens onderhavig lastenboek. Ingeval de koper wijzigingen of meerwerken vraagt, zal de verkoper hem een offerte bezorgen. De verkoper heeft steeds de mogelijkheid om bepaalde werken te weigeren (zie achteraan in dit lastenboek bij algemene schikkingen, punt 2). De werken zullen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper. Voor materialen aangegeven als referentie in onderhavig document, of aangegeven op de plannen mogen gelijkwaardige producten gebruikt worden, voor zover hun waarde, kwaliteit en doelmatigheid tenminste gelijk zijn aan de voorgeschreven materialen.
- Indien er tegenspraak is tussen de plannen en het lastenboek heeft het lastenboek voorrang.

### ARTIKEL 1: GRONDWERKEN EN AFBRAAK OUDE WONING

---

De grondwerken en afbraak van de oude woning omvatten (inbegrepen in de prijs):

- Volledige afbraak van de oude woning en wegvoeren van het bouwpuin (beperkte kleine stenen in de grond dienen als normaal beschouwd te worden).
- Het wegnemen van de laag grond voor de vloerplaat.



- Het eventuele aan- en afvoer van grond indien nodig voor de bouw van de woning.
- Nivellering van de uitgegraven grond of in de nabijheid van het gebouw.
- Het uitgraven van de funderingssleuven voor de buiten- en binnenmuren, rioleringsleuven, regenwaterputten en onderzoekspullen. De funderingen worden uitgegraven tot op de voorziene funderingsdiepte.
- De aardverbinding gebeurt door middel van een koperen aardlus, welke voldoet aan de geldige onderrichtingen.

## ARTIKEL 2: ONGEWAPEND EN GEWAPEND BETON

---

De gebruikte beton heeft een BENOR-keuring. De samenstelling wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en wordt strikt nageleefd zoals opgegeven in het lastenboek.

Toepassing:

- In de fundering en vloerplaat (indien van toepassing) van het gebouw.
- Betonnen balken en kolommen volgens de detailplannen.
- Betonnen trap volgens de detailplannen.
- Tussenvloeren volgens de detailplannen.
- Verdeelkussens waar nodig.
- Alle overige werken voor de goede stabiliteit van het gebouw.
- Kleine hoeveelheden beton zullen steeds door de aannemer zelf gemaakt worden op de werf en zijn dus niet voorzien van BENOR-keuring.

## ARTIKEL 3: METSELWERKEN/GEVELMATERIALEN

---

Volgende materialen zijn aan te wenden:

- Dragend, metselwerk in snelbouwstenen of betonblokken, van 14 cm dikte of dikker indien nodig volgens de stabiliteitsstudie.
- Niet-dragend metselwerk in snelbouwstenen van 9 of 10 cm dikte, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen met de klant.
- Overige gevelbekleding en de plafonds van de overdekte delen worden afgewerkt in witte crepi incl. speciale eindlaag tegen vervuiling
- Gevelmetselwerk uit te voeren in een gevelsteen Vandersanden Hagen Wasserstrich WF50, grijs gevoegd.

## ARTIKEL 4: ISOLATIE TEGEN VOCHT

---

Waar vochtindringing – capillair of zakwater – mogelijk is, voorziet de aannemer in de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst. Er wordt gebruik gemaakt van versterkte pvc-folie (diba-folie) en waar aansluitingen zijn met platte daken en dakterrassen ingemetselde EPDM-stroken.

## ARTIKEL 5: DRAGENDE VLOERCONSTRUCTIES

---

Bewapening en druklaag zijn zodanig dat de welfsels of betondekken behoudens hun eigen gewicht en dit van de afwerkingsvloeren, een nuttige belasting van 350 kg/m<sup>2</sup> kunnen dragen. Wapeningen zijn aan te brengen volgens de voorschriften van het studiebureau en/of de leverancier.

## ARTIKEL 6: DAKBEDEKKING

---

Platte daken worden steeds in helling geplaatst, vervolgens voorzien van een damp-scherm, met daarop een dakisolatie type PUR/PIR, met een min. dikte van **16 cm**, en een dakdichting van **EPDM**. De dakrand zal uitgevoerd worden in een aluminium dakrand gelakt in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk. De afvoerbuizen zijn in zink vierkant 80 of 100 mm (naargelang de berekening), en worden op de gevels geplaatst.

## ARTIKEL 7: RIOLERING EN PUTTEN

---

De rioleringen zal onder de vloerplaat voorzien worden in voldoende grote diameters om eventueel in de toekomst de leidingen te kunnen reinigen.

De rioleringsbuizen worden uitgevoerd in Benor-gekeurde PVC-buizen. Afmetingen en diameters zijn volgens de geldende normen (of groter). Gedetailleerde plannen hiervan zullen na uitvoering hiervan worden opgemaakt. De toezichtspotten worden voorzien in prefabputten.

Alle rioleringswerken, incl. 1 regenwaterput/infiltratieput (combi of apart, naargelang de situatie te beoordelen door de aannemer), met voor elke woning een inhoud van 7.500 L (incl. kunststof vuilfilter en pompinstallatie), en (waar nodig conform de regelgeving) een septische put van 3.000 L. Op deze putten zal een deksel geplaatst worden. In geval in een oprit gesitueerd, zal deze voldoende sterkte bieden voor een normale wielbelasting van een personenwagen. De installatie is gebouwd op hergebruik van het regenwater (naar keuze) voor spoelen van wc's, buitenkranen en/of individuele kraan in de berging en/of wasmachine.

## ARTIKEL 8: THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

---

Thermische isolatie met een dikte van **28cm** thv de siliconepleisterlaag (crepi). Akoestische isolatie thv metselwerk tussen 2 woningen: Minerale wol, dikte **6 cm**. Isolatie t.h.v. gevelmetselwerk: PIR 12cm.

## ARTIKEL 9: VENSTERRAMEN EN BUITENDEUREN

---

- De ramen worden uitgevoerd in aluminium, kleur in stofgrijstint (RAL7037) binnen en buiten (structuurlak)
- De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribandens.
- Aan de binnenzijde worden de ramen die niet tot op de grond komen, rondom volledig uitgepleisterd.
- Aan de buitenzijde is onder alle deuren en ramen die op het gelijkvloers tot op de grond komen, een dorpel voorzien in arduin (dikte 5 cm). Alle ramen die niet tot op de grond komen zijn voorzien van een aluminium raamdorpel, gelakt in dezelfde kleur als de ramen.
- Vliegenramen behalve het schuifvliegenraam is inbegrepen.

## ARTIKEL 10: BEGLAZING IN RAMEN EN DEUREN

---

Alle beglazing wordt uitgevoerd met triple beglazing 0.6 K-waarde en zonwerende beglazing waar nodig. De glasdiktes stemmen overeen met de fabrieksnormen. Afstandshouders tussen het glas zijn van het type "warm-edge".

## ARTIKEL 11: NUTSAANSLUITINGEN

---

**De aansluitingskosten voor water, elektriciteit, gas, riolering, telefoon en kabel-TV zijn in de prijs inbegrepen.**

## ARTIKEL 12: ELEKTRICITEITSWERKEN

---

De elektriciteitswerken zijn inbegrepen in deze prijs. Het gaat hier om een volledige installatie, geplaatst met materiaal van hoge kwaliteit. De installatie wordt uitgevoerd in CE normen, CEBEC gekeurd. Schakelaars en stopcontacten zijn van het merk NIKO. Lichtpunten zijn afgewerkt tot aan wagoklem en voorzien waar nodig van lamphouder met lamp. Detail zie bijlage.

## ARTIKEL 13: ZONNEPANELEN

---

Standaard worden er voor de woning **9 fotovoltaïsche zonnepanelen van 400 Wp** met een VDE conforme omvormer voorzien.



## ARTIKEL 14: SANITAIRE LEIDINGEN

---

Alle sanitaire leidingen voor warm en koud water zoals aangegeven op de plannen zijn inbegrepen in deze overeenkomst. Dit incl. voorziening leidingwerk voor een uitgietskraan in de berging excl. toestellen, 1 vorstvrije buitenkraan op het terras en een dubbeldienstkraan op regenwater in de garage. De nodige leidingen voor eventueel latere plaatsing van een waterverzachter zijn tevens voorzien.

## ARTIKEL 15: CENTRALE VERWARMING

---

In deze overeenkomst is ook de volledige centrale verwarming op aardgas inbegrepen. Deze is voorzien in een energiezuinige gascondensatieketel van het merk Vaillant, met een vermogen in functie van de warmteverliesberekening van de woning. Deze installatie zorgt dus zowel voor de productie van sanitair warm water, als voor de voorziening vloerverwarming (in de volledige woning behalve de slaapkamers en de garage). Verder zal deze installatie uitgevoerd worden met een programmeerbare thermostaat, een buitenvoeler voor weersafhankelijke sturing en alle regelingen.

In de living en de 3 slaapkamers zijn er pré-airco leidingen voorzien die weggepleisterd worden, zodat er achteraf eenvoudig airco's geplaatst kunnen worden.

### Detail van de vloerverwarming:

Leveren en plaatsen van vloerverwarmingssysteem, volgens berekeningen van de fabrikant. In de berging/wasplaats, inkom en nachthal/WC is geen apart circuit vloerverwarming voorzien. In de slaapkamers en garage is geen vloerverwarming voorzien. Zowel op het gelijkvloers als op de verdieping wordt de vloerverwarming rechtstreeks op de vloerisolatie bevestigd d.m.v. een tackersysteem. Bij het plaatsen van de chape is zowel de nodige wapening voorzien, als het dispersiemiddel voor de chape (i.v.m. de vloerverwarming). Regeling van de woning via 1 programmeerbare thermostaat en weersafhankelijke sturing met een buitenvoeler. De ruimtes individueel (meestal betreft dit enkel de slaapkamers) dienen via het kraanwerk op de collectoren geregeld te worden.

## ARTIKEL 16: PLEISTERWERKEN

---

Alle pleisterwerken, van zowel wanden als plafonds is in een éénlagige pleisterlaag voorzien in deze overeenkomst. Het plafond van de garage wordt niet gepleisterd.

## ARTIKEL 17: CHAPEWERKEN EN VLOERISOLATIE

---

Alle chapewerken zijn ook voorzien, incl. de nodige wapening en uitzettingsvoegen waar nodig. De vloerisolatie is op het gelijkvloers een cementgebonden naadloze uitvullaag van **14cm**, voor de verdieping is dit **8cm**. **Deze uitvullaag is op basis van nieuwe EPS-korrels en vormt dus bijna geen risico op eventuele toekomstige verzakkingen (zeker in vergelijking met gespoten PUR en andere soortgelijke producten).**

## ARTIKEL 18: KEUKEN

---

Voor de keuken is er een budget voorzien van **20.000 € incl. 21% BTW**. De klant dient deze keuken te kiezen bij schrijnwerkerij Thoelen in Stevoort. De inbouwtoestellen, keukenkraan en tablet worden aangekocht via de aannemer.

## ARTIKEL 19: VLOEREN EN WANDTEGELS

---

Standaard is voorzien in deze overeenkomst om alle tegels te plaatsen, incl. de plinten (en afgekit met silicone). Mocht de klant tegels groter dan 60 x 60 cm, mozaïektegels of keramische parketvloeren kiezen, dan zal dit aanleiding geven tot extra plaatsingskosten, waarvoor offerte zal gemaakt worden aan de klant. Meest courante gekende meerprijzen zijn:

70/70: + 20€/m <sup>2</sup> excl. BTW	Rechthoekige groot formaten 90/45, 100/50, 120/60: + 30€/m <sup>2</sup> excl. BTW (slijpwerk)
80/80: + 22€/m <sup>2</sup> excl. BTW	Keramisch parket: + 35€/m <sup>2</sup> excl. BTW
90/90: + 25€/m <sup>2</sup> excl. BTW	Klein formaat wandtegels < 8m <sup>2</sup> bv. 30x10: + 30€/m <sup>2</sup> excl. BTW
100/100: + 30€/m <sup>2</sup> excl. BTW	Andere bv. mozaïek/bepaalde patronen = offerte

De betegeling van de wanden van de badkamers is tevens voorzien t.h.v. het bad (spatwand H120cm vanaf de grond) en de douche (plafondhoog). De achterwand van het hangtoilet wordt in MDF afgekast zodat deze geschilderd kan worden.

Indien gewenst kan er een prijs offerte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, gietvloer, steentapijt of andere. Parketvloeren, evenals andere afwijkende vloeren kunnen door hun hoge vochtgevoeligheid echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Tegels zijn te kiezen bij Gavra in Geel of uit de voorraad van Synaevé Bouwprojecten waar hij een extra budget krijgt in functie van de op dat moment aangeboden tegels.

<b>Keramische tegels</b> <b>50€/m<sup>2</sup> incl. 21% BTW</b>	Gelijkvloers (behalve berging en garage) Nachthal Toilet- en badkamervloer Trap gelijkvloers naar verdieping
<b>Tegels en wandtegels</b> <b>40€/m<sup>2</sup> incl. 21% BTW</b>	Slaapkamers Wandtegels badkamer
<b>Budgettegel uit voorraad</b>	Berging Garage

## ARTIKEL 20: E-PEIL

In samenspraak met de EPB-verslaggever zullen wij de nodige voorzieningen treffen om voor de woning individueel een **E-peil 10** te garanderen. Door dit lage E-peil krijgt je 5 jaar lang 100% korting op de onroerende voorheffing. Hierbij gaan wij ervan uit dat onze klanten onze adviezen opvolgen i.v.m. vermijden van gevel/dakperforaties voor een dampkap/droogkast, enz... Mocht de klant zaken aanvragen die een negatieve invloed hebben op het E-peil, dan zullen wij hem daar op dat moment van op de hoogte brengen. Mocht hij deze werken toch willen laten uitvoeren, dan spreekt het voor zich dat de negatieve impact hiervan niet voor rekening van de aannemer is en vervalt zijn gegarandeerde E-peil 10.

## ARTIKEL 21: BINNENSCHRIJNWERK

Alle binnendeuren zijn voorzien als degelijke tubespaan schilderdeuren (hoogte ca. 211cm), incl. slaglatten met dichtingen en inox beslag incl. rechte klink in zwart beslag. Indien de klant andere binnendeuren wenst (vb. glas, blokkaderdeuren of andere), dan kan hiervoor een vrijblijvende offerte gemaakt worden.

## ARTIKEL 22: VENTILATIE SYSTEEM D

De woning beschikt over een ventilatiesysteem van het merk Vasco type DX4, met een warmtewisselaar & bypass. De lucht aan- en afvoer loopt via een geïsoleerde dak- en muurdoorvoer.

## ARTIKEL 23 : BUITENAANLEG

De buitenaanleg is niet inbegrepen in deze aanneming.

## ARTIKEL 24: SCHILDERWERKEN

In de opgegeven verkoopprijs zijn de schilderwerken niet inbegrepen, deze vallen integraal ten laste van de kopers.



## ALGEMENE SCHIKKINGEN

---

### 1. Afmetingen

Perceelsoppervlakte: De oppervlakte en afmetingen op de plannen zijn geldig onder voorbehoud van een mogelijke afwijking van maximaal 5% toegepast betreffende perceelsoppervlakte. De verschillen die zouden voorkomen, zelfs indien ze groter zouden zijn dan 5%, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen. Grondoppervlakte van het gebouw: maximum tolerantie afwijking van 1%. De oppervlakte werd opgemeten door een landmeter. Mochten hier fouten in zijn zal de koper zich enkel naar hun kunnen richten.

### 2. Wijzigingen

De koper die een wijziging wenst aan te brengen zal hiertoe ten gepaste tijd een aanvraag indienen bij de bouwheer. Wijzigingen goedgekeurd door de architect en de bouwheer worden uitgevoerd tegen voorwaarden, overeengekomen tussen koper en bouwheer. De architect behoudt zich het recht voor in overeenstemming met de bouwheer wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.

Bepaalde wijzigingen in de afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen met betrekking tot de voorlopige oplevering, hetgeen de koper erkent en aanvaardt.

### 3. Andere leverancier

Indien de koper, met toestemming van de aannemer, een andere leverancier of onderaannemer kiest, dan zal er een schadevergoeding van 30% ten aanzien van de vooropgestelde budgetten aan de bouwheer verschuldigd zijn ter compensatie van het risico, het uitwerken van het concept en het project, alsook de winstderving. De bouwheer draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer betreffende organisatie en/of coördinatie over de door de koper vastgestelde leveranciers en/of onderaannemers. De verrekening van deze schadevergoeding zal als volgt gebeuren: het voorziene budget x 30% = schadevergoeding.

Alle eventueel reeds gevoerde besprekingen en dergelijke i.v.m. plannen, advies en verdere uitwerking, zullen aangerekend worden aan 65€/uur exclusief BTW. Dit uiteraard enkel indien de koper in een later stadium pas afziet van bepaalde werken.

Het is de koper niet toegelaten om zelf via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering. Wanneer de koper om bepaalde redenen zelf werken uitvoert of laat uitvoeren door derden, vervalt elke aansprakelijkheid van de aannemer i.v.m. beschadigingen e.d. en geldt dit door de koper als aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn private delen. Dit om discussies bij evt. beschadigingen van de gemeenschappelijke delen te vermijden. Mocht een koper dit toch doen, dan wordt de projectontwikkelaar in dat geval sowieso automatisch ontslaan van alle verantwoordelijkheden en garanties ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk, ook wat betreft de gemeenschap. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

### 4. Erelonen architecten/ingenieur

Het ereloon van de architect en van de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen grondige wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen gevraagd door de koper. In de verkoopfase zijn bepaalde aanpassingen zoals een muur verschuiven, beperkte aanpassingen van ramen/deuren, inbegrepen in de verkoopprijs. Wijzigingen kunnen wel meerprijzen veroorzaken indien dit constructief gevolgen heeft, waarvoor dan een offerte gemaakt zal worden.

Indien de koper na afwerken van de plannen zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Wijzigingen in het stadium dat de uitvoeringsplannen en stabiliteitsstudie reeds opgemaakt zijn geven ALTIJD bijkomende kosten tot gevolg. Naast de erelonen zullen dan ook nieuwe planafdrukken, evt. zelfs wijzigingen van ventilatieschema's, vloerverwarmingsschema's, plannen sanitair enz... aangerekend worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelde leveranciers of onderaannemers door de kopers, zijn steeds ten financiële last van de koper.

## 5. Klachten

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren vóór de in ontvangst name van het onroerend goed (bij de voorlopige oplevering). Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

## 6. Bezoek der werken

De kopers mogen de werf op eigen verantwoordelijkheid betreden indien dat is overeengekomen tussen de koper en de bouwheer. De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van een vertegenwoordiger van de projectontwikkelaar, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De aannemer kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor eventuele ongelukken tijdens niet begeleidde werfbezoeken.

## 7. Betalingen

De overeengekomen prijs zal als volgt betaald worden: zie compromis. Bij contractbreuk wordt een schadevergoeding overeengekomen volgens verkoopovereenkomst.

## 8. Geschillen

Elk technisch geschil met betrekking tot de uitvoering van de werken die het voorwerp uitmaken van het huidige contract, kan op verzoek van één der bouwparticipanten aanhangig gemaakt worden voor de Verzoeningscommissie Bouw. Eenmaal de Verzoeningscommissie kennis heeft gekregen van het geschil, kunnen de andere bouwparticipanten die de huidige bevoegdheidsclausule hebben aanvaard, zich niet meer onttrekken aan de bevoegdheid van de Verzoeningscommissie. De Verzoeningscommissie kan een deskundige verzoener aanstellen, desgevallend bijgestaan door een sapsiteur, die optreedt overeenkomstig het reglement van de Verzoeningscommissie Bouw. Deze deskundige staat de bouwpartijen bij met zijn technische kennis en streeft in de eerste plaats de verzoening na. In geval van niet-verzoening, stelt de deskundige verzoener een gemotiveerd technisch verslag op dat bindend is voor de betrokken bouwparticipanten. De partijen erkennen in het bezit te zijn van een exemplaar van het reglement, en er volledig mee in te stemmen. Elke partij verbindt zich er toe deze clausule in te lassen in overeenkomsten die zij afsluit met derden, met het oog op de uitvoering van het contract. Enkel de rechtbank van Hasselt is bevoegd om geschillen die tijdens de werken zouden ontstaan te beslechten.

## 9. Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering. Eens er schriftelijk overgegaan wordt tot de voorlopige oplevering, is de projectontwikkelaar niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken.

## 10. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of ingenieur. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door de vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

## 11. Oplevering van het gebouw

Het gebouw wordt bezemschoon opgeleverd, alle puin en afval worden verwijderd. Voor het overhandigen van de sleutel moet de koper alle openstaande bedragen betaald hebben. Door het betrekken van de woning aanvaardt de koper de stilzwijgende overname.



