

Verkoopslastenboek

Project “'t Kapelleke”

VOSSELAAR

01 september 2011

Dit verkoopslastenboek en/of plannen architect kan (kunnen) op latere datum steeds aangepast worden in functie van bouwvergunning, eisen brandweer, milieu-eisen, EPB-normen, technische redenen, studie Ir stabiliteit

1. AFBRAAKWERKEN

De bestaande gebouwen zullen volledig afgebroken worden dit om de nieuwe gebouwen te kunnen realiseren. Ook de funderingen van de bestaande gebouwen zullen volledig weggenomen worden.

2. GRONDWERKEN

Grondwerken – uitgravingen

Eerst wordt het terrein ontdaan van de bomen en struiken welke in de bouwzone staan en daarna wordt de teelaarde afgegraven en ter plaatse gestapeld om later uitgespreid te kunnen worden over het terrein.

Daarna wordt de fundering uitgegraven, en het overtollige zand weggevoerd.

Aanvullingen – Teelaarde

Het teveel uitgegraven rondom het gebouw wordt aangevuld met zand afkomstig van de uitgraving of zuiver steenpuin tot op niveau 0.50 m onder het niveau van de tuin de rest wordt aangevuld met teelaarde.

3. FUNDERING

De fundering is een vloerplaat op volle grond, (volgens studie ingenieur). De aanzet van deze funderingen zal bepaald worden door de aangestelde ingenieur stabiliteit. Op het terrein zijn er op enkele plaatsen volgens aanduiding ingenieur sonderingen uitgevoerd.

4. VOCHTISOLATIES

Het gebouw wordt vakkundig afgeschermd tegen vocht.

In de spouwmuren wordt onderaan de luchtspouw en bovenaan de ramen en deuren een vochtisolatie geplaatst die naar buiten toe loopt. Er worden eveneens op regelmatige afstand open stootvoegen voorzien in het parament om de spouw te ventileren.

Ter hoogte van de vloerplas gelijkvloers wordt een tweede isolatie geplaatst over de volle lengte en breedte van de muren tegen opstijgend vocht.

5. METSELWERKEN

5.1 Opgaand metselwerk

Zowel het binnenspouwblad van de buitenmuur als de binnenmuren op het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouwsteen, kwaliteit: poro+, hoog rendement of gewone snelbouwsteen.

5.2 Gevelmetselwerk

Uitgevoerd in gebakken gevelsteen, geplaatst in halfsteensverband of verband te bepalen door de architect, kleuren te bepalen door de architect en volgens de bouwaanvraag.

5.3 Spouwisolatie

Wordt vakkundig uitgevoerd over de volledige hoogte van het gebouw met harde isolatieplaten. De platen worden bevestigd met specifieke spouwhaken en aangedrukt tegen het binnenspouwblad. De platen zijn rondom voorzien van tand en groef. Tussen 2 woningen worden de muren eveneens geïsoleerd.

Type en dikte van de isolatie wordt zo bepaald opdat het gebouw voldoet aan EPB-wetgeving.

5.4 Beplanking

Gevelbeplanking indien voorzien, zijn voorzien in vezelcementplaten, kleur te bepalen door architect.

6. VOEGWERKEN

Deze zullen uitgevoerd worden na het beëindigen van alle metselwerken. De kleuren van het voegwerk zijn te bepalen door de architect.

De voeg tussen parament en buitenschrijnwerk worden opgevoegd met een soepele voeg, kleur te bepalen door de architect.

7. RAAM-EN DEURDORPELS

Al de raam -en deurdorpeLS in het gevelmetselwerk zullen uitgevoerd worden in blauwe hardsteen waarvan de voor en bovenzijde geschuurd zijn en de onderzijde voorzien van een drupgroef.

8. IJZERWERKEN

Al het gebruikte profiefstaal zijnde metalen liggers zullen tweemaal worden geschilderd alvorens zij geplaatst worden. De L-ijzers welke gebruikt worden ter ondersteuning van de strekken zullen gegalvaniseerd zijn.

9. DRAAGVLOEREN – GEWELVEN

De vloerplaat van het gelijkvloers is een vloerplaat op volle grond.

De andere draagvloeren zullen uitgevoerd worden met gewelven met een ruwe onderzijde voorzien van een druklaag al dan niet gewapend, of predallen (volgens studie ingenieur)

10. DAKBEDEKING

Dakbedekking van de hellende daken wordt uitgevoerd in blauw-zwarte kleidakpannen in gebakken aarde, volgens plannen architect.

De dakopbouw bij platte daken heeft de volgende samenstelling: Betonwelfsels of predallen, druklaag plus hellingsbeton (helling 1 à 1.5 cm per meter), een thermische isolatie, dakdichting in pvc of meerlaagse roofing. Dakranden zijn voorzien in aluminium randprofielen gemoffeld in een kleur te kiezen door de architect.

11. AFVOERBUIZEN

De regenwaterafvoerbuizen zullen uitgevoerd worden in zink, deze buizen zullen met beugels aan de muur bevestigd worden. Hanggoten zijn in zink, model te kiezen door de architect. Bakgoten worden aan de binnenzijde bekleed met zink.

Indien er regenwaterafvoerbuizen in de muur zouden verwerkt worden moeten deze uitgevoerd worden in P.E.

12. PLEISTERWERKEN

De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst d.w.z. met de regel gerecht en in lood, hoeken loodrecht en haaks.

Het schilderklaar maken van de muren en plafonds is niet voorzien.

12.1. Muren:

De muren worden bezet met éénlagige bezetting. Het muurgedeelte waar wandtegels voorzien zijn, wordt een geschikte pleister voor vochtige ruimten gebruikt achter deze tegels, op de rest van de muur wordt een gewone bezetting voorzien.

De muren van de garages worden aan de binnenzijde“uitgekrabd en opgevoegd”.

De muren van de zolder worden platvol met metsmortel gevuld en afgeborsteld.

12.2. Plafonds:

Deze worden bezet met een éénlagige bezetting. Indien de onderconstructie van plafonds in de woningen uit een houten constructie bestaat worden deze eerst bekleed met stucanet of gyplat om daarna bezet te worden.

De plafonds van de zolderruimte worden niet afgewerkt of bezet.

12.3. Aanbeveling:

Wij raden u aan om geen schilder- of behangwerken uit te voeren 1 jaar na de voorlopige oplevering, zodat het vocht goed uit de bouw kan trekken en de constructie tijd krijgt om ‘uit te leven’.

13. ISOLATIEWERKEN WARMTE - GELUID

Het totale afwerkingspakket van de vloeren op de begane grond wordt over de volledige oppervlakte als volgt uitgevoerd:

- A. Betonplaat op volle grond
- B. Uitvulling in PUR (volgens studie EPB)
- C. Chape
- D. Ceramische bevoering (zie verder)

Het totale pakket van de vloeren op de eerste verdieping woningen wordt over de volledige oppervlakte als volgt uitgevoerd:

- A. Holle betongewelven of predallen
- B. Uitvulling in schuimbeton of styrobet
- C. Chape
- D. Ceramische bevoering (indien voorzien)

Het totale pakket van de vloeren op de tweede (zolder) verdieping woningen wordt over de volledige oppervlakte als volgt uitgevoerd:

- A. Holle betongewelven + druklaag of predallen (niet afgewerkt)

14. VLOERWERKEN – BETEGELING (enkel eerste keus, prijzen excl. BTW)

Alle opgegeven handelswaarden in dit lastenboek zijn exclusief BTW.

HALL, KEUKEN, GANG, BERGING EN LIVING : hier wordt een stenen vloer met een handelswaarde van 30 €/m² voorzien. De max. afmeting van de vloer is 45 x 45 cm.

BADKAMER en TOILETTEN : op de vloer wordt er een keramische vloertegel voorzien afmeting 20 x 20 cm met een handelswaarde van 30 €/m².

GARAGE op de vloer wordt er een keramische vloertegel voorzien afmeting 30 x 30 cm met een handelswaarde van 25€ per m²

De ruimtes waar er tegels voorzien zijn, op deze vloertegels is er een plint voorzien met een handelswaarde van 9€ per lm.

14.02 TRAPPEN

Trap naar 1^{ste} verdieping voor alle woningen. Deze trap is een gesloten houten trap uit beuk (niet behandeld); model te kiezen door de architect en voorzien van de nodige stalen of houten trap- en bordesleuning, of wandleuning tegen muur bevestigd bij trappen tussen 2 muren. (het budget voor deze trap met inbegrip van de leuning en de balustrade is 2500,-€ excl. BTW geleverd en geplaatst)

Voor alle woningen is de toegang tot de zolder via een zolderval met uitschuifbare ladder.

15. VENSTERTABLETTEN

Er zijn venstertabletten voorzien aan alle ramen in steen met een handelswaarde van 140 €/m². De maximum breedte van de tabletten is 20 cm

16. WANDBETEGELING (enkel eerste keus)

Badkamer: faience afmeting 20 x 20 cm enkel aan het bad en/of douche, met een handelswaarde van 30 €/m². Per badkamer en of douchekamer is er een oppervlakte van 10 m² voorzien.

Keuken: tussen het werkblad en de bovenkasten is er een betegeling voorzien met een handelswaarde van 40 €/m² de afmeting van deze tegels is 15 x 15 cm. Er is een oppervlakte van 3 m² voorzien.

17. TERRASSEN

17.1. Terrassen:

De vloeropbouw van terrassen is als volgt samengesteld: 15 cm stabilisé en daarop een cobblestone met handelswaarde van 15 euro/m² geplaatst.

17.2. Terrasafscheidingsen tussen twee nieuwgebouwde woningen:

- thv terrassen met dubbele draadafsluiting + begroeiing (hoogte: 1.80m) over een lengte van 3 meter.
tuinafsluiting: zie punt 29

18. BUITENSCHRIJNWERK

18.1 Buitenschrijnwerk , met uitzondering van voordeur, garagepoort en schuiframen, wordt voorzien in PVC met toevoerroosters waar nodig. Kleur wordt bepaald door architect, conform de bouwaanvraag.

18.2 Voordeuren worden uitgevoerd in hout en afgeschilderd langs buiten.

18.3 De schuiframen aan de achtergevels zijn voorzien in ALU of PVC afhankelijk van de grootte van de ramen met toevoerroosters waar nodig. Kleur wordt bepaald door architect, conform de bouwaanvraag.

18.4 Garagepoort:

Er is een kantelport voorzien, handbediend. (uitzicht en kleur te bepalen door de architect).

Nota: Dakvlakvensters op zolders zijn niet voorzien. Optioneel kan hiervoor gekozen worden.

19. BINNENSCHRIJNWERK

19.1. Binnendeuren:

De binnendeuren zijn voorgeplamuurde vlakke schilderdeuren klaar om te schilderen. Voorzien van dag- en nachtslot met baardsleutel, deurkrukken en sleutelplaten in wit nylon of aluminium en 3 paumels of scharnieren. De deuropkasting wordt gemaakt uit multiplex, MDF of dennenhout om te schilderen. Onderaan de binnendeuren wordt +/-1cm afgezaagd ifv doorstroomopeningen waar nodig volgens studie EPB. De voorziene prijs van de binnendeuren geleverd en geplaatst volgens beschrijving is 230 € per stuk (exclusief BTW).

19.2 Kasten en omkastingen:

Niet voorzien.

20. KEUKENINRICHTING

De keukenkasten en toestellen, uitgetekend volgens gedetailleerd plan in bezit van de makelaar hebben een voorziene handelswaarde van 6.500,- € per keuken, exclusief BTW, prijs geleverd en geplaatst.

De keukeninstallateur zal tijdig bekend gemaakt worden.

21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De plaatsing en de uitvoering worden volledig uitgevoerd volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De plaatsing en de keuringen gebeuren door een erkende aannemer, die hiervoor een keuringsverslag aflevert

Er wordt een opbouw verdeelbord voor elke woning voorzien uitgevoerd in het merk Vynckier of gelijkwaardig. Met een fix-o-rail 150 opbouw doorzichtige of dichte deur met volgende automatische zekeringen model E 3000:

2. voor de verlichting 16A
3. voor de stopcontacten 20A
4. voor het kookvuur 32A, (slechts indien er wordt gekozen voor een elektrische kookplaat)
5. met een differentieel van 30mA en 300mA

Kleur van de schakelaars en stopcontacten: standaard kleur voor alle schakelaars en stopcontacten voorzien in beige. Plaats van de schakelaar, lichtpunten en stopcontacten: de inplanting van de schakelaars, stopcontacten en lichtpunten in muren en plafonds zie plan architect.

Voorziene schakelaars, lichtpunten en stopcontacten:

LIVING

- 2 lichtpunten (plafond) met 2 schakelaars
- 6 stopcontacten
- 1 TV stopcontact
- 1 telefoon stopcontact
- 1 ledige buis voor data
- 1 ledige buis thermostaat CV
-

KEUKEN

- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt keukenkasten
- 4 stopcontacten
- 1 stopcontact frigo
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact vaatwasmachine
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact kookplaat

BERGPLAATS

- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
- 1 stopcontact

TOILET

- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar

INKOMHAL / TRAPHAL GELIJKVLOERS

- 2 lichtpunten (plafond) met 3 schakelaars
- 1 stopcontact

TRAPHAL / NACHTHAL VERDIEPING

- 2 lichtpunten (plafond) met 3 schakelaars
- 1 stopcontact

PER SLAAPKAMER

- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 lege buis voor data

BADKAMER - DOUCHEKAMER

- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
- 1 voeding in de muur op 1.8 m hoogte
- 2 stopcontacten

WASMACHINE EN DROOGKAST (positie vlg plan architect)

- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast

ZOLDERRUIMTE

- 1 lichtpunt enkele bediening
- 1 voeding voor cv
- 1 voeding ventilatiesysteem (EPB)
-

TERRAS

- lichtpunt (muur) met 1 schakelaar

VOORGEVEL

- lichtpunt (muur) met 1 schakelaar

GARAGE

- 1 lichtpunt (plafond) met 2 schakelaars
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact pomp regenwaterput

In elke woning is er een bel met drukknop voorzien (géén parlofoon of videofonie).

TV – distributie:

De hoofdinkom van de distributie is voorzien onder de elektriciteitsmeter.

Van daaruit wordt er een kabel gelegd naar een plaats te bepalen door de bouwheer.

De verbindingen en de aansluiting gebeuren door de leverende maatschappij.

Telefoon:

Er is een telefoonkabel voorzien onder de elektriciteitskast.

Van daar wordt in de living een leiding met trekdraad voorzien.

De aansluitingen en verbindingen gebeuren door de leverende maatschappij.

Armaturen:

Er worden geen armaturen voorzien in de woning. Voor de buitenverlichting aan voor- en achtergevel wordt het type armatuur bepaald door de architect, en dit in functie van esthetiek en uniformiteit.

22. VERWARMING

Is voorzien alle nodige werken met betrekking tot het leveren en het plaatsen van het CV systeem, dit volgens de regels van de kunst. Zij moeten voldoen aan alle wettelijke normen van de toepasselijke wetgeving. De voorziene temperaturen zijn uitgerekend volgens de geldende EN442 norm, zijnde: bij een eventuele buitentemperatuur van - 10° C moet er een mogelijkheid zijn om temperaturen te verzekeren van in de living 22°, keuken 20°, slaapkamers 20° en badkamer 24°.

22.1. Systeem van verwarming en warm water:

Wandgenerator op gas op de zolder voor de centrale verwarming en de bereiding van het warm water.

22.2. Type van systeem:

Condensatiewandgasketel Type ECOTEC PLUS VCW 296 merk VAILLANT(of gelijkwaardig) welke aangesloten wordt op een afvoerkanal door het dak. Dit toestel met een vermogen van 24 Kw heeft een elektronische ontsteking, een ingebouwde circulatiepomp & uitzetvat. De generator dient ook voor de warmwaterbedeling.

Kenmerken:

- het toestel is gebouwd met en volgens de meest recente technologieën.
- het is een volledig gesloten toestel d.w.z. dat de nodige zuurstof voor de verbranding aangevoerd wordt via de dubbele schouwkanalen en niet meer Onttrokken wordt uit de omgeving. De aansluiting van de schouwkanalen aan de brander gebeurt met flexibel buis.
- lage stookkosten door HR (Hoog Rendement)
- low NOx dus tot 80% minder uitstoot van schadelijke stoffen
- vanaf 30% traploos modulerende brander, het vermogen wordt automatisch aangepast aan de behoefte en dus lager verbruik.
- geen gasverbruik of problemen door een waakvlam door het toestel is uitgerust met een automatische en elektronische ontsteking.

22.3. De radiatoren:

De voorziene paneelradiatoren zijn in open uitvoering en vervaardigd uit hoogwaardig koudgewalst plaatstaal. De speciale voorbehandelde plaat heeft een grondlaag verkregen door een kataforetisch elektrisch onderdompelingsproces en wordt gemoffeld. Aansluitend is er een hoogwaardige kunststoflaag aangebracht en nogmaals gemoffeld. Dit lakproces biedt een uitstekende weerstand tegen krassen en stoten.

De radiatoren zullen naargelang de warmtebehoefte uitgevoerd worden met één, twee of drie elementen. Het aantal radiatoren wordt bepaald door het type woning. De bouwheer mag, in de mate van het mogelijke, de plaatst van de radiatoren aanduiden. De afmetingen zullen in elk geval voldoende moeten zijn om radiatoren te plaatsen die de voorziene temperaturen waarborgen. Er is geen radiator voorzien in de hal, berging, WC, zolderruimte en garage.

22.4. Kraanwerk:

Alle kranen zijn van het merk GIACOMINI of gelijkwaardig. Deze kranen zijn dubbel afsluitbaar zodat, indien er een radiator afgekoppeld moet worden, de volledige installatie kan blijven werken.

22.5. Thermostaat:

Regeling van de temperatuur geschiedt door een manuele thermostaat welke in de woonplaats wordt geplaatst.

22.6. Verwarmingsleidingen:

Buizen van HENCO of gelijkwaardig. Deze verwarmingsleidingen worden zonder koppelingen volgens het éénpijpsprincipe in de chape gelegd, zodat alle muren vrij van leidingen blijven. De leidingen voor aansluiting van de radiatoren komen uit te vloer.

22.7. Warmwater:

Het warmwater wordt geleverd door wandgasgenerator welke voorzien is met een doorstroomstelsel (warmtewisselaar). Het warme water wordt gebracht via de nodige geïsoleerde warmwater leidingen tot in de keuken en in de badkamer(s).

23. SANITAIRE INSTALLATIE

Er wordt een individuele meter geplaatst in elke woning.

De werken omvatten alle leveringen en plaatsingen van de voorziene toestellen en aan- en afvoerleidingen die nodig zijn om het geheel perfect te laten functioneren.

23.1. Aan- en afvoeren

Wasmachine: 1 dubbele dienstkraan voor wasmachine
 1 afvoer voor wasmachine

Toilet gelijkvloers: 1 aansluiting koud water toilet
 1 afvoer toilet
 1 aansluiting koud water handwasser
 1 afvoer handwasser

Toilet verdieping:	1 aansluiting koud water toilet 1 afvoer toilet
Keuken:	1 aansluiting koud water spoeltafel 1 aansluiting warm water spoeltafel 1 aansluiting koud water vaatwasser 1 afvoer vaatwasser 1 afvoer spoelbak
Badkamer:	1 aanvoer koud water bad 1 aanvoer warm water bad 1 afvoer bad 2 aansluitingen koud water lavabo's 2 aansluitingen warm water lavabo's 2 afvoeren lavabo's
Douche:	1 aanvoer koud water douche 1 aanvoer warm water douche 1 afvoer douche
Zolder:	1 aansluiting koud water voor cv 1 aansluiting afvoer condenswater cv
Garage:	1 aftakpunt water van de regenwaterput indien geen garage aanwezig staat Op de achtergevel

23.2. Sanitaire toestellen:

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen is er een particuliere handelswaarde voorzien van 2.800,- €, exclusief BTW.

Nota: voor de droogkast is géén afvoer voorzien. Er wordt geadviseerd een condensdroogkast te gebruiken.

24. RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buizen BENOR gekeurd. Per woning is een hemelwaterput voorzien met pomp voor herbruik welke een aftappunt op de achtergevel bediend.

De aansluiting op het openbaar rioleringsnet, alsook de nodige herstellingen aan het voetpad of de wegenis worden uitgevoerd conform de voorschriften van de plaatselijke gemeente of stad en zijn ten laste van de koper.

25. BRIEVENBUSSEN

De brievenbussen van de woningen geschieden OF dmv brievenbusklep voorzien in de massieve buitendeur aangepast aan het beslag en volgens de normen en afmetingen van de post OF geplaatst aan de straat, in aluminiumuitvoering en individueel slot (dit afhankelijk van de eisen van de postmeester).

26. NUTSVOORZIENINGEN – AANSLUITING

Indien opgelegd door de maatschappij zal er een HS-kabine geplaatst worden op het terrein.

De aanvraag en kosten voor de definitieve aansluitingen van alle nutsleidingen en riolering zijn ten laste van de koper.

27. VENTILATIE

Elke woning wordt geventileerd volgens de geldende normen van de EPB-wetgeving. Toevoer van verse lucht gebeurt op natuurlijke wijze via toevoerroosters thv het buitenschrijnwerk, doorvoer van de lucht wordt voorzien via een spleet onder de binnendeuren van +/- 1cm. Via de natte ruimtes wordt de

lucht afgevoerd via mechanische ventilatie. Het ganse ventilatiesysteem wordt voorgelegd aan de EPB-verslaggever ter goedkeuring.

28. SCHILDERWERKEN

Er worden geen schilderwerken voorzien noch het schilderklaar maken van muren en plafonds.

29. DE INDIVIDUELE TUIN

De tuin achteraan zal afgebakend worden met een enkele draadafsluiting (hoogte 1.50m) uitvoering zwart (merk B&G of gelijkwaardig). De tuin zelf zal afgeleverd worden met zwarte grond, zonder beplanting.

30. INFRASTRUKTUUR

De verhardingen van de opritten worden uitgevoerd in betonklinkers volgens het plan architect / landmeter.

31. CARPORTS

Deze worden uitgevoerd zoals aangeduid op de plannen van de architect. Het is een houten of metalen draag-constructie voorzien van een plat dak in plaatstaal. De afvoerbuizen zijn in pvc of zink. Afmeting volgens aanduiding op de plannen van de architect.

32. NOTA INZAKE EPB

In functie van de EPB-wetgeving zal de woning in samenspraak en overleg met de aangestelde EPB-verslaggever op degelijke wijze geïsoleerd en geventileerd worden, opdat het gebouw het vereiste E-peil behaalt. Voor het ventileren wordt geopteerd voor systeem C. De architect/uitvoerder mag steeds indien nodig voor het halen van de EPB-wetgeving bijkomende buizen en eventuele omkastingen en/of verlaagde plafonds voorzien.

33. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN:

1. Plannen:

De plannen van de woning welke aan de verkoper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woning, zijn de aanduidingen op de overhandigde plannen, plannen in het verkoopboek en op de 3D-tekening (brochure en reclameplaat werf) louter als indicatief te beschouwen. Alle getekend meubilair, ingemaakte kasten en e.d. zijn niet voorzien. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteit- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in min hetzij in meer, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere manier zouden wijzigen.

Eventuele maten op de plannen moeten beschouwd als “ongeveer” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar van een woning, zal geen toegang hebben op de werf tenzij hij begeleidt wordt door de bouwheer of zijn afgevaardigde en dit na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige aanvaarding gebeuren op het volledig risico van de bezoeker en zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitgeoefend worden op de bouwheer, architect of aannemers in geval van ongeval tijdens voormeld bezoek.

2: Kosten architect en ingenieur:

Deze erelonen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper zou overgaan tot ingrijpende wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen toe te wijzen aan de tussenkomst van derden door de kopers, dus andere dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

3: Nutsvoorzieningen:

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststelling-, verbruiks-, keurings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering en Tv-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de bouwheer voldoen na voorlegging van een factuur ofwel rechtstreeks met de nutmaatschappijen regelen.

Het gaat om werken die verplicht door nutmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

4: Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen:

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 8 dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer aan hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte woning. Indien geen antwoord wordt gegeven binnen deze periode wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de volledige vrije keuze laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen e.d.

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningmaatschappijen of ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van leveranciers, onderaannemers enz.

Alle prijzen vermeld in het verkoopslastenboek zijn de particuliere verkoopprijs, exclusief B.T.W. van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar uitdrukkelijk vermeld.

5: Wijzigingen door de kopers:

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen (tzt aan de afwerking of uitzicht van zijn woning) kan dit enkel en alleen als de bouwheer/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen het voorzien budget valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegestaan om voor de voorlopige oplevering zelf of via derden werken uit te voeren op de werf. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met de reeds gedane bestellingen, uitvoering of meer met de algemene werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 75% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Het is duidelijk dat zulke zaken enkel na schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer tot stand komen en uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige uitvoering van zijn woning. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers wat betreft zijn werf.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook

geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds uitdrukkelijk te worden besproken in functie van de werfplanning. De kostprijzen van de wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer en dit aan de hand van gegevens die hem worden bezorgd door de onderaannemers van het desbetreffende lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang zij niet schriftelijk bevestigd zijn.

6: Oplevering der werken:

- Voorlopige oplevering:

De voorlopige oplevering der bouwwerken heeft tot doel de voltooiing der werken vast te stellen en om, na onderzoek van de conformiteit van de uitgevoerde werken met de plannen, zich akkoord te verklaren over eventuele herstellingen of nog uit te voeren werken.

Elke oplevering, zowel de voorlopige als definitieve, dient te gebeuren in aanwezigheid van de bouwheer en de architect het proces-verbaal wordt door alle partijen ondertekend.

Bij de voorlopige oplevering dient een gedetailleerde schriftelijke opname der bevindingen/opmerkingen/herstellingen te gebeuren.

Zo eventuele herstellingen/aanpassingen nodig blijken na de voorlopige oplevering, wordt een tijdschema voor de uitvoering van de betreffende werken in het verslag van de voorlopige oplevering opgenomen.

De bouwwet voorziet een minimumtermijn van 1 jaar tussen de voorlopige en definitieve oplevering aangezien een winterperiode het meest geschikt is om de stevigheid van de bouwwerken na te gaan.

De voorlopige oplevering zal plaats hebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging van de bouwheer aan de koper. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vertegenwoordigen door een derde voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper.

- Definitieve oplevering:

De definitieve oplevering leidt tot de goedkeuring en de aanvaarding der werken. Het gevolg van de definitieve oplevering is dat de lichte zichtbare gebreken aanvaard worden door de bouwheer en dat de 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemers en architect hun aanvang nemen.

De bouwheer dient een bijzondere aandacht te besteden aan de opleveringen. Er zijn immers situaties waarbij de voorlopige oplevering als definitieve geldt, met al de gevolgen van een definitieve oplevering zoals hierboven beschreven. Bijvoorbeeld:

- Inbezitname of ingebruikname van de woning zonder enig voorbehoud of afhalen van de sleutels.
- Geen gevolg verlenen aan een geschreven aanmaning van de aannemer om tot de organisatie van een definitieve oplevering over te gaan voor een bepaalde datum.

7: Naservice:

Bij een bouwwerk dient een beroep te worden gedaan op gespecialiseerde aannemers die bepaalde afwerkingen of technieken uitvoeren. De keuzes hiervan zijn belangrijk voor de naverkoopservice ten voordele van de klant. Wij adviseren tevens voor de centrale verwarming een jaarlijks onderhoudscontract met de installateur af te sluiten en dit voor een optimale werking en langere levensduur van deze delen.

Bij het einde van de opdracht krijgt iedere koper een postinterventiedossier met de vermelding van alle uitvoerders per activiteit met al hun gegevens.

Ook vraagt de bouwheer aan de uitvoerders van de belangrijkste technieken een “as-built” dossier op te stellen en te overhandigen, zodoende kunt u ingeval elk ander installateur raadplegen zonder enige problemen.

8: Opmerkingen:

Zettingen van het gebouw: De krimp- en zettingbarsten veroorzaakt door de normale zettingen van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds valt dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en ingenieur. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en de gebruikte materialen en dienen aanvaard te worden.

Dit verkoopslastenboek bevat 13 blz en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. De beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen en 3D-tekeningen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie en informatie.

Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit verkoopslastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek van de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de bouwheer ondertekend

Datum ondertekening:

De koper,

de bouwheer,

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....