



C·NEST
GROEP

VASTGOEDONTWIKKELING

Zwevezelestraat

Torhout



VERKOOPLASTENBOEK

LOT 1-2-3

Algemeen verkooplastenboek

Verkaveling Torhout - Zwevezelestraat

1 ALGEMEEN

Dit lastenboek biedt een inzicht in de technische opbouw van het gebouw die de koper in staat stelt om een duidelijk beeld te krijgen van de kwaliteit van de aangekochte woning.

De woningen worden gebouwd met materialen van goede kwaliteit, vrij van gebreken die de stevigheid in gevaar kunnen brengen of die het esthetisch uitzicht zouden schaden.

1.1 Partijen

1.1.1 Info en verkoop

C-Nest BV
Member of C-Nest Groep
Kouter 53
9800 Deinze
056 66 59 45
info@cnest.be
www.cnest.be



1.1.2 Projectontwikkelaar

TM Waterkasteelhof



De tijdelijke maatschap Waterkasteelhof is een samenwerkingsverband tussen de 2 promotoren D'Hoore Construct bv uit Zuienkerke en C-Nest bv uit Deinze met het oog op het realiseren van bouwprojecten.

D'Hoore Construct bv
Nieuwe Steenweg 74 – 8377
Zuienkerke
050 41 62 89
info@dhoore-construct.be
www.dhoore-construct.be



C-Nest BV
Member of C-Nest Groep
Kouter 53
9800 Deinze
056 66 59 45
info@cnest.be
www.cnest.be



1.1.3 Architect

Architectenburo Berkein
Bellemstraat 50
9880 Aalter

berkeinarchitects

1.1.4 Notaris

Notariskantoor
Filip Maertens & François-Xavier
Willems
Vaartstraat 8C bus 002
8000 Brugge
050 45 44 45



2 RUWBOUWWERKEN

2.1 Voorbereidende werken

Bij de voorbereidende werken horen:

- De dieptesondering om de bodemgesteldheid van de bouwgrond exact te weten.
- Het uitzetten van de woning volgens de bouw- en verkavelingsvergunning.

De graaf- en grondwerken worden uitgevoerd op basis van de fundering- en rioleringsplannen en onder toezicht van de bevoegde ingenieur.

2.2 Grond- en omgevingswerken

Omgevingswerken zoals aanvullingen voor tuinaanleg, nivelleren, zuiveren van ondergrond en uitvoering van werken voor terrassen of opritten zijn niet in de prijs inbegrepen en kunnen niet worden uitgevoerd voorafgaand aan de voorlopige oplevering van de woning.

Het kan voorkomen dat de promotor ophogingen op het bouwterrein moet uitvoeren, alvorens de woning te kunnen bouwen. De gebruikte grond hiervoor is geen teelaarde. Bijgevolg is het mogelijk dat er steenresten aanwezig zijn in deze opgevoerde grond. De opgevoerde grond voldoet aan de eisen van het bodemdecreet en de voorwaarden van het Grondverzet inzake VLAREBO. De promotor geeft geen garantie dat er teelaarde aanwezig is rondom de woning alsook dat deze grond vrij van steen- en puinafval is.

Er wordt per lot een licht verlaagde zone voorzien in de tuin. In deze verlaagde zone zal de noodoverloop van de regenwaterputten voorzien worden. Op deze manier zal het overtollig regenwater op eigen terrein terug in de bodem kunnen dringen. De zone wordt grafisch weergegeven op het plan.

2.3 Rioleringen

De gebruikte rioleringsbuizen en hulpstukken zijn PVC conform de nieuwe Europese Norm (NBN EN), Benor gekeurd.

Er worden gemetste of geprefabriceerde controle- en sifonputten voorzien.

Er wordt een regenwaterput van 10.000 liter voorzien bij iedere woning. Deze bevat een overloop en is aangesloten via een zuigleiding type Socarex tot in de berging of garage. De regenwaterpomp is voorzien in de regenwaterput. Er wordt regenwater voorzien voor de wasmachine, toiletten en buitenkraan.

Het reinigen van de regenwaterput is niet voorzien. Het is aangeraden de regenwaterput te laten reinigen onmiddellijk na de voorlopige oplevering, zodoende een optimale werking te kunnen garanderen.

Doorvoerbuizen voor nutsleidingen (elektriciteit, water, tv, internet en telefoon) zijn voorzien van aan de rooilijn tot aan de tellers.

Er worden 2 wachtbuizen voorzien in de woning voor algemeen nut.

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke reglementeringen en de aanduidingen op de plannen. De aansluiting op het openbare rioleringsnet en de eventuele lozingsrechten zijn ten laste van de klant. Er wordt evenwel geen aansluiting voorzien voor de overloop van het overtollig regenwater. Hiertoe wordt een noodoverloop voorzien in de verlaagde zone achteraan de tuin en volgens plan.

2.4 Funderingen

Funderingen worden uitgevoerd tot op de draagkrachtige grond volgens de berekeningen en de funderingswijze, op basis van de uitgevoerde dieptesondering.

De aardingslus wordt geplaatst onder de funderingssleuven of funderingsplaat en volgens de wettelijke voorwaarden.

De vloerplaat wordt uitgevoerd als algemene funderingsplaat of volgens de studie van de stabiliteitsingenieur. De gewapende betonplaat, die als ondervloer dient, wordt op een polyethyleenfolie geplaatst. Bovenop de vloerplaat wordt de vloerisolatie voorzien.

2.5 Ruwbouw

2.5.1 Metselwerk, algemeen

Het binnenspouwblad van de buitenmuren en zowel de niet dragende als dragende binnenmuren worden uitgevoerd in traditioneel gemetst of gelijmd metselwerk. Balken en platen worden uitgevoerd in gewapend beton.

De ruwbouw voldoet aan de normen inzake akoestiek en brandweerstand.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Gezien bovenstaande en om de constructie voldoende te laten uitdrogen, wordt aangeraden de wanden pas te schilderen 1 jaar na de voorlopige oplevering. Deze scheurvorming kan nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling-, schilder- of behangwerken kunnen nooit ten laste worden gelegd van de verkoper. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken. Wij adviseren tevens een glasvliesbekleding aan te brengen vooraf aan de schilderwerken.

2.5.2 Gevelmetselwerk

De gevels worden uitgevoerd in een wit/grijs genuanceerde gevelsteen of gelijkwaardig volgens keuze architect. Deze worden traditioneel gemetst.

Eventueel op de plannen voorziene arduinportieken worden uitgevoerd als effen arduinportiek met bovenliggend sierstuk volgens keuze promotor en architect.

2.6 Vochtisolatie

Overall waar het parament in contact komt met de binnenmuren dient een vochtwerende laag van het type DPC geplaatst te worden.

Teneinde de verluchting van de spouw en de afvoer van het eventuele water in de spouw te verzekeren, worden ter hoogte van plint en kroonlijst voldoende open stootvoegen aangebracht.

Boven de openingen voor het buitenschrijnwerk dient de spouw afgesloten te worden met een vochtwerende laag (type DPC) teneinde het spouwwater af te voeren via de open stootvoegen in het gevelmetselwerk

2.7 EPB Regelgeving en isolatie

Het gebouw wordt geïsoleerd en geventileerd conform de EPB regelgeving, en volgens berekening van de EPB & ventilatie verslaggever.

Het gebouw wordt gebouwd volgens de geldende EPB regelgeving in het jaar van vergunningsaanvraag, 2024.

Er wordt gestreefd naar een S-peil van maximaal S28 en een E-peil van maximaal E30.

Er worden standaard 4 zonnepanelen van 400wp voorzien type black frame, met monofasige omvormer. Indien uit de EPB studie zou blijken dat er een hoger aantal zonnepanelen nodig zijn om het beoogde E-peil van E30 te behalen, is dit aantal inbegrepen in de verkoopprijs.

2.7.1 spouwisolatie – polyurethaan, dikte volgens EPB berekening.

De thermische isolatie van spouwmuren wordt verzekerd door de plaatsing van polyurethaanplaten of gelijkwaardig. Diktes conform EPB normering/verslag. De platen, worden nauwsluitend aangedrukt tegen het binnenspouwblad en bevestigd met gegalvaniseerde spouwankers en clips. Tussen deze isolatieplaten en de gevelsteen rest een luchtspouw.

Toepassing: Isolatie achter gevelparement.

2.7.2 Dakisolatie op hellingsbeton

Diktes en type isolatie conform EPB normering. Uitvoering volgens regels der kunst.

Toepassing: op alle platte daken met hellingsbeton + opstanden aan zijkanten van het dak.

2.7.3 Vloerisolatie

De vloerisolatie bestaat uit een naadloze isolerende chape van hard polyurethaanschuim of EPS of gelijkwaardig. Conform EPB normering/verslag.

2.8 Dakwerken

Alle dakdichtingswerken zijn uit te voeren door gespecialiseerde vaklui met geschikte materialen. De materialen worden verwerkt volgens de regels der kunst.

De dakconstructie bestaat uit een betonnen dak, afgewerkt met dampscherm, isolatie volgens EPB norm en EPDM afdekking met ballast.

2.9 Regenwaterafvoerbuizen

De regenwaterafvoeren worden voorzien in HDPE en worden ingewerkt in de spouw volgens plan van de architect. Zij zijn Benor gekeurd.

Regenwatervoorzieningen volgens de architectuur plannen.

2.10 Buitenschrijnwerk

Alle ramen worden uitgevoerd in PVC, kleur buiten volgens keuze architect, kleur binnen wit.

De ramen worden achter slag geplaatst en ingepleisterd. Type zoals aangeduid op het plan.

Alle beglaasde gedeelten bestaan uit dubbel glas in overeenstemming met de wettelijk opgelegde isolatienorm en volgens de bouwvergunde plannen. Conform EPB verslag.

Opvoegen met siliconenkit in aansluiting met de ruwbouw inbegrepen.

Voordeuren zijn van het type beglaasd, klaar glas met bijhorende inox trekker. Achterdeuren zijn steeds volledig beglaasd. Eventueel weergegeven voordeuren op de 3D beelden en plannen zijn indicatief.

2.11 Gevelbekleding

De gevelbekleding op de voorgevel wordt uitgevoerd in een geprofileerde houten bekleding of vlakke houten bekleding type trespas of gelijkaardig. Kleur zwart.

2.12 Garage of carport

De loten 1 beschikt over een inpandige garage. De garage wordt voorzien van een elektronisch bedienbare sectionaalpoort, kleur zwart gelijkaardig aan buitenschrijnwerk.

De loten 2 en 3 beschikken over een carport. Funderingsbetonvoeten met galva-draaischroef dragen de structuur van de carport. De pijlers worden uitgevoerd in gepoederlakt staal 8x8 cm, matzwart. De pijlers dragen de dakstructuur, een roostering in gedrenkte douglas of aluminium, inclusief OSB onderdak. Dak + dakopstand in epdm afgewerkt met een dakrandprofiel. Zijkanten van de carport worden voorzien in trespas, hetzelfde kleur buitenschrijnwerk of keuze architect. Onderzijde van de carport wordt niet afgewerkt.

3 AFWERKING

3.1 Pleisterwerken

Pleisterwerken op de muren en de gewelven, met de hand of machinaal uitgevoerd. Hoekversterking met gegalvaniseerde hoekijzers.

De muren rondom de douche worden bezet met een waterdichte cementering en kerdimat.

De muren in de garage worden meegaand gevoegd en niet gepleisterd. De muren van de wasplaats/berging worden voorzien van pleisterwerk. De plafond in de garage, wasplaats/berging worden niet gepleisterd en uitgevoerd in gladde betonnen gewelven, waarbij de betonstructuur zichtbaar blijft.

De aandacht wordt erop gevestigd dat er in de overgang tussen de dragende beton en de gemetste muren een kleine zettingsbarst kan optreden die te wijten is aan de zetting van het gebouw of de verschillende krimp der materialen bij droging. Indien er hellende daken zijn kan dit ook het geval zijn in de overgang tussen hellende daken aan de dakconstructie en de wanden in metselwerk. Deze barstjes zijn een normaal verschijnsel en zijn te dichten door de koper, idem voor de naden tussen de plafondplaten.

De woning wordt niet geschilderd opgeleverd. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken. Wij adviseren tevens een glasvliesbekleding aan te brengen vooraf aan de schilderwerken.

Vensterbanken worden aan de binnenzijde uitgepleisterd.

3.2 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn verfdeuren van het type tubespaan. De maten op de plannen zijn ruwbouwmatten en nettomaten van deuropening zijn kleiner.

Er wordt een vaste trap voorzien van de benedenverdieping naar de eerste verdieping. De trap is gesloten met bijhorende leuning. Deze wordt uitgevoerd in beuk en is niet vernist.

3.3 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de wettelijke normen.

In principe worden de leidingen voorzien voor inbouw.

Een hoofdverliesstroomschakelaar van 300 mA en een verliesstroomschakelaar van 30mA voor de badkamer en natte ruimtes.

Een aardverbinding wordt voorzien voor alle toestellen die wettelijk verplicht zijn, zoals alle waterleidingen, leidingen verwarming, enz. (equipotentiaalschakelaar).

Een aarding van 1,5 mm² naar alle lichtpunten en een aarding van 2,5 mm² naar alle stopcontacten is voorzien.

Het algemeen verdeelbord heeft de nodige automatische zekeringen en wordt voorzien van verliesstroomschakelaar. De installatie is aangesloten op de aardingslus. Het geheel wordt gekeurd door een erkende keuringsorganisatie. Tellerkast inbegrepen.

Er wordt standaard een driefasige aansluiting voorzien. Indien volgens de netbeheerder (Fluvius) een andere meetmodule of lengte/type kabels moet worden toegepast, zal dit verrekend worden.

Volgens de voorschriften van de maatschappijen wordt tegen de muur achter de tellers een multiplexplaat bevestigd.

De aansluiting op het openbaar net is niet inbegrepen in de prijs. Ook het aansluiten van buiten- aan binneninstallatie Proximus of Telenet is niet inbegrepen.

Rookmelders van de derde generatie die reageren op rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal. Uitgerust met een verzegelde batterij met 10 jaar levensduur.

De binnenunit van de bedrade deurbel wordt standaard in de inkomhal voorzien.

De telefoonkabels worden uitgevoerd in UTP zodat deze ook als internetaansluiting kunnen dienen.

De lichtarmaturen en de voorziening voor mogelijk laagspanningsnet zijn niet inbegrepen.

De installatie omvat:

- Inkomhal:
 - 1 lichtpunt met dubbele richting
 - 1 enkel stopcontact
- Toiletten:
 - 1 lichtpunt enkele richting
- Leef- en zitruimte:
 - 4 enkele en 2 dubbele stopcontacten op plintheogte
 - 2 lichtpunten dubbele richting
 - Thermostaat aansluitpunt
 - 1 UTP RJ45 (internet-/telefonieaansluiting)
 - Aansluiting voor digitale tv (1 COAX en 1 UTP type RJ45)
- Keuken:
 - 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte
 - 1 enkel stopcontact
 - 1 lichtpunt dubbele richting
 - 1 lichtpunt enkele richting
 - 1 stopcontact/aansluiting voor kookplaat
 - 1 stopcontact voor koelkast
 - 1 stopcontact voor dampkap
 - 1 stopcontact voor microgolfoven
 - 1 stopcontact voor oven
 - 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- Nachthal:
 - 2 lichtpunten drievoudige richting
- Badkamer:
 - 1 dubbel stopcontact
 - 1 plafondlichtpunt enkele richting
 - 1 watervaste spot in de douche, indien douche in een nis (lot 2 en 3)
 - 1 lichtpunt boven de wastafel enkele richting
- Hoofdslaapkamer:
 - 1 lichtpunt dubbele richting
 - 4 enkele stopcontacten op plintheogte
 - 1 COAX aansluiting
 - 1 UTP RJ45 (internetaansluiting)
- Slaapkamers:
 - 1 lichtpunt dubbele richting
 - 3 enkele stopcontacten op plintheogte
 - 1 UTP RJ45 (internetaansluiting)
- Garage of berging benedenverdieping
 - 1 lichtpunt dubbele richting
 - 1 enkel stopcontact op plintheogte
 - 1 stopcontact voor wasmachine
 - 1 stopcontact voor droogkast
 - 1 aansluiting/voorziening warmtepomp
 - 1 stopcontact regenwaterpomp
 - 1 dubbel stopcontact aan de zekeringkast voor modem
 - 1 stopcontact automatische sectionaalpoort (indien garage)
- Berging eerste verdieping
 - 1 plafondlichtpunt enkele richting
 - 1 stopcontact ventilatie
- Terrassen:
 - 1 lichtpunt zonder armatuur enkele richting achteraan
 - 1 lichtpunt zonder armatuur enkele richting inkom
 - 1 hermetisch stopcontact (buitenstopcontact)

Indien geen specifieke keuze door de klant gemaakt en afgetekend wordt, gebeurt de keuze en plaatsing in overleg tussen aannemer en promotor.

3.4 Vloer- en muurbekleding

Voor de vloerbekleding is er een keuzemogelijkheid (voor zover nog niet geplaatst) uit een gamma, bij een leverancier, door de promotor aangeduid.

De vernoemde handelswaarden van producten zijn steeds de handelswaarden van de tegels meegedeeld bij de verkooppunten van de bouwheer.

Indien de koper vloer- of muurbekleding kiest met een handelswaarde lager dan het voorziene budget, heeft dit geen recht van teruggave van de eventuele minwaarde.

De vloeren worden geplaatst op een onderliggende zandcement chape.

Op zolder wordt geen vloerafwerking voorzien. De houten dakstructuur zal zichtbaar zijn bij oplevering.

3.4.1 Vloerbekleding

De inkomhal, leef- en zitruimte, keuken, toiletruimtes en badkamer worden gevloerd met keramische tegels (niet geëmailleerd) tot een formaat van 60x60. De plaatsing van de vloertegels van een formaat van 60x60 cm zijn inbegrepen in de prijs. Indien de koper een ander formaat zou kiezen, zal de eventuele meerprijs voor plaatsing worden meegedeeld alvorens een definitieve keuze te maken.

Handelswaarde van de vloertegels:	35 euro / m² (excl. btw)
Vloer in berging en garage met vetvrije tegel 30/30.	
Handelswaarde van de vloertegels in bergingen:	21,40 euro / m² (excl. btw)
In de slaapkamers en nachthal wordt een laminaat voorzien.	
Handelswaarde van de laminaat:	18,90 euro / m² (excl. btw)

3.4.2 Plinten

In de ruimtes waar een vloer formaat 60x60 voorzien is, worden ook bijhorende plinten voorzien.

Handelswaarde van de vloerplinten: **12,50 euro / lopende meter (excl. btw)**

In de ruimtes waar een vetvrije tegel 30x30 voorzien is, worden ook bijhorende plinten voorzien.

Handelswaarde van de vloerplinten: **9,50 euro / lopende meter (excl. btw)**

In de ruimtes waar een laminaat voorzien is, worden ook schilderplinten voorzien.

Handelswaarde van de plinten: **2,25 euro / lopende meter (excl. btw)**

3.4.3 Muurbekleding

In de badkamer worden wandtegels volgens stalen, aangebracht ter hoogte van de douche tot op plafondhoogte. Indien er een ligbad standaard voorzien wordt in de woning (conform verkoopplan en sanitaire offerte), zullen hier wandtegels voorzien worden op de bad koffer alsook een strook van 60 cm boven het bad. De plaatsing van de wandtegels tot een formaat van 30x60 cm zijn inbegrepen in de prijs. Indien de koper een ander formaat zou kiezen, zal de eventuele meerprijs voor plaatsing worden meegedeeld alvorens een definitieve keuze te maken.

Voor de wandtegels is er een keuzemogelijkheid (voor zover nog niet besteld en/of geplaatst op moment van aankoop) uit een gamma, bij een leverancier, door de promotor aangeduid.

Handelswaarde van de wandtegels: **30 euro / m² (excl. btw)**

3.4.4 Algemeen

Aangezien het kan gaan om een cementgebonden dekvloer, wordt volgens de Belgische norm rekening gehouden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp.

3.5 Sanitaire installatie

De aan- en afvoerleidingen zijn voorzien voor : de spoelbak in de keuken, de vaatwasser, de wasmachine, en de voorziene sanitaire toestellen.

Distributie van koud en warm water in kunststofbuizen.

De afvoerbuizen zijn van dikwandig PVC, conform de nieuwe Europese Norm, waar nodig van het type hoge temperatuur.

De warmwaterbediening voor badkamer en keuken gebeurt met de in artikel 3.6 voorziene warmtepomp.

Volgende sanitaire (witte) toestellen worden voorzien: **zie ook bijgevoegd lijst**

- Ligbad en douche (volgens plan), eventueel met deur, douche-tube in acryl
- Bad is voorzien van een ééngreepmengkraan met keramische schijven, en handdouche met beweegbare slang.
- Douche is voorzien van een thermostatische douchemengkraan met doucheset
- Dubbel badkamermeubel met deuren en 2 lavabo's, per lavabo een ééngreepsmengkraan met keramische schijven, spiegel en verlichting.
- Wc's : beneden hangwc met ingebouwde spoelbak en handwasbakje, boven hangtoilet.
- Toe -en afvoer water is voorzien voor vaatwas.
- Vorstvrije buitenkraan

3.6 Verwarming

De woning wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp die ook de productie van warm water voorziet. De warmtepomp wordt voorzien van alle nodige accessoires en veiligheidsvoorzieningen en beantwoordt aan de Belgische normen. De warmteregeling gebeurt automatisch door een thermostaat voorzien in de living en buitenvoeler.

De binnen- en buitenunit zal op de meest gunstige plaats voorzien worden door de leverancier aangesteld door de promotor.

De warmteafgifte in de woning zal gebeuren doormiddel van vloerverwarming voorzien op 1 kring. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien als bijverwarming. Er wordt geen vloerverwarming voorzien in bergingen en garages.

De volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -8°C.

- Badkamer: 22°C
- Woonkamer: 20°C
- Keuken: 20°C
- Slaapkamer: 18°C

3.7 Mechanische ventilatie

Om te voldoen aan de energieprestatieregelgeving, wordt in de woning een centraal ventilatiesysteem geplaatst, type Ventilatiesysteem D. Dit ventilatiesysteem kan afwijken van wat op het verkoopplan door de architect genoteerd wordt.

3.8 Keukeninstallaties

Budget:

- Lot 1: **€ 14.000 excl. btw**
- Lot 2 en 3: **€ 12.000 excl. btw**

Op de verkoopplannen wordt de keuken figuratief aangeduid, de uitvoering geschiedt volgens afzonderlijke detailtekeningen opgemaakt door de keukenleverancier aangesteld door de promotor.

Er wordt een basiskeuken aangeboden door de bouwheer, inbegrepen zijn de toestellen (koelkast, dampkap, inductie kookplaat met 4 kookzones, oven en vaatwas), keukenkasten, aanrecht, anderhalve spoelbak met ééngreepsmengkraan en afdruipt.

De uitvoering gebeurt volgens detailtekeningen opgemaakt door de keukenleverancier aangesteld door de promotor. Indien er geen specifieke keuze door de klant gemaakt of afgetekend wordt, gebeurt de keuze en plaatsing in overleg tussen aannemer en promotor.

3.9 Voorverwarming en energieverbruik

Ten einde het gebouw voldoende te drogen om een onmiddellijke bewoning toe te laten bij de oplevering, zal voor de ingebruikname de verwarming in gang gezet worden. Het kan voorkomen dat er bijkomende bouwdrogers geplaatst dienen te worden, zodoende de opleveringstermijn te kunnen respecteren.

Het gebruikte materiaal en de verbruikte energie (water, gas, elektriciteit, gasflessen, bouwdrogers, ...) gedurende de bouwwerken zal ten laste van de kopers zijn.

Het is toegelaten dat C-Nest Groep water gebruikt uit de reeds geplaatste regenwaterputten.

3.10 Oplevering

De woning zal bij de oplevering bezemschoon en vrij van puin en afval zijn.

4 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

4.1 Plannen

De commerciële plannen van de woning welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woningen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De meubels op het verkoopplan zijn indicatief. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect. Er is een tolerantie van 1/20e toegelaten als bruto oppervlakteverschil tussen de plannen en de uitvoering, zonder enige schadevergoeding. Al bedroeg het verschil tussen de geplande bruto oppervlakte en de uitgevoerde bruto oppervlakte meer dan één twintigste, dan kan het nimmer dienen als voorwendsel voor een vordering tot ontbinding, maar zal dit wel leiden tot een aanpassing van de prijs volgens de regel van drie.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. De architect heeft altijd het recht extra kokers/verlaagde plafonds te voorzien indien noodzakelijk.

4.2 Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

4.3 Nutsvoorzieningen en bijkomende kosten

De aansluitingskosten voor water, elektriciteit, gas, telefoon en teledistributie, alsmede het leveren en plaatsen van de tellers en hun behuizing zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Deze kosten worden geschat op 2.500 euro (excl. btw), te betalen bij het verlijden van de akte, met latere afrekening in meer of min. Bij deze afrekening zal de promotor een administratieve kost van 250 euro (excl. btw) in rekening brengen.

De kosten voor verkavelingsakte en opmeting door de landmeter zijn ten laste van de koper.

4.4 Wijzigingen door de kopers

Dit lastenboek beschrijft een standaard uitvoering die automatisch wordt toegepast.

In de prijs worden vijf (5) contactmomenten met de klantenbegeleiding voorzien, nl. drie (3) besprekingen en twee (2) werfbezoeken (waarvan 1 de pre-oplevering). Indien meer contactmomenten nodig blijken, zullen deze verrekend worden aan 90 euro excl. btw per uur.

Het is de koper niet toegelaten om veranderingen door te voeren of werken uit te voeren aan de woning (te verstaan vóór de voorlopige oplevering).

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit bestek, op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing en de niet-dragende wanden mogen betreffen.

De wijzigingen, indien technisch mogelijk, zijn voor rekening van de kopers. Wijzigingen door de klant worden vooraf in overleg met de bouwheer schriftelijk vastgelegd. Alle extra bestellingen gebeuren via de promotor. Door het aanbrengen van een wijziging kan ook de opleveringstermijn gewijzigd worden.

4.5 Zettingen van het gebouw

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, ingenieur, aannemer en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Ook voor te vroegtijdige schilder- of behangwerken door de koper kunnen bovenstaande partijen niet verantwoordelijk geacht worden.

4.6 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de woningen of het nut ervan verbeterd zou worden, of nog, in de mate dat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

Indien in het lastenboek melding wordt gemaakt van de benaming “ handelswaarde “ dan dient hieronder te worden verstaan: de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, B.T.W. niet inbegrepen. Vb : indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil “ handelswaarde “ zeggen: de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam vermeldt wordt, deze aanduiding is enkel informatief. Zij dient gelezen te worden als “ of gelijkwaardig “.

4.7 Voortgang der werken

Indien er door bepaalde zaken (elektriciteit, sanitair, verwarming, keuken, e.d.) geen specifieke keuzes door de klant gemaakt worden, gebeurt de keuzes in overleg tussen aannemer en promotor. Dit om een goede voortgang der werken te garanderen.

4.8 Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper en/of van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

Werbbezoeken zijn enkel tijdens de werkuren mogelijk. Tijdens het weekend en vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in ieder geval schikken naar het bouwplaats reglement en richtlijnen van de veiligheid (veiligheidsschoenen en – helm). Het is steeds mogelijk dat een gedeelte van de werf niet toegankelijk is. Ook kan de bouwheer het geplande werfbezoek aflasten, in functie van veiligheids –of gezondheidsrisico's of in het licht van de werfplanning. In dat geval zal een nieuwe afspraak gemaakt worden, zonder dat de koper een recht op schadevergoeding kan eisen hiervoor. Het bouwbestuur wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen. De bezoekers zijn zich bewust van de gevaren op de bouwwerf en zullen volledig verantwoordelijk worden gesteld voor de gebeurlijke ongevallen die zich tijdens de bezoeken zouden kunnen voordoen, zonder beroep te kunnen indienen of eis tot schadevergoeding of schadeloosstelling te vragen tegenover de bouwheer en/of onderaannemers, architecten, coördinatoren en of verkopers (of hun verzekeraars). Bijkomend kunnen bezoekers om schadeloosstelling gevraagd worden door de bouwheer indien ze tijdens hun bezoek schade aan reeds uitgevoerd werk zouden toebrengen (in hun eigen privaat of een ander of in een gemeen deel).

Minderjarigen zijn verboden op de werf zolang de veiligheid niet kan worden gegarandeerd.

4.9 Uitvoering werken

Alle werken beschreven in het lastenboek worden via de promotor uitgevoerd. Indien het contract geheel of gedeeltelijk wordt verbroken door de koper of indien de werken stilgelegd worden door toedoen van de koper zal de koper een schadevergoeding dienen te betalen aan de verkoper die steeds 40% van de geannuleerde prijs zal bedragen.

4.10 Besluit

Dit bestek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Overeenkomst op datum: te

in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarbij alle partijen verklaren een exemplaar gekregen te hebben.

De verkoper

De koper(s)

Voor akkoord,

Voor akkoord,