

VERKOOPSLASTENBOEK

“Project Geerdegem-Schonenberg”

Mechelen

Architect: dmvA
Drabstraat 10,
2800 Mechelen

Bouwheer: Pine NV
Tabaksvest 33
2000 Antwerpen

Bouwplaats: Geerdegem-Schonenberg 132
2800 Mechelen



Inhoudstafel

Hoofdstuk 1 - Algemene projectgegevens.....	4
1.1. Concept	4
1.2. Bouwteam.....	4
Hoofdstuk 2 - Ruwbouw	5
2.1. Grondwerken.....	5
2.2. Funderingen	5
2.3. Riolering	5
2.4. Bouwwerken in beton	5
2.5. Bouwwerken in staal	5
2.6. Bovengrondse constructie/metselwerk	6
2.7. Gevels.....	6
2.8. Dak.....	6
2.9. Buitenschrijnwerk	7
2.10. Isolatie.....	7
Hoofdstuk 3 - Binnen afwerking	7
3.1. Binnen schrijnwerk	7
3.2. Keukens.....	7
3.3. Vloerisolatie.....	8
3.4. Chape	8
3.5. Vloerafwerking	8
3.6. Trappen	9
3.7. Wandbetegeling	9
3.8. Venstertabletten	9
3.9. Beploistering	9
3.10. Schilderwerken	9
3.11. Buitenruimte	10
Hoofdstuk 4 - Technieken	10
4.1. Sanitaire installatie.....	10
4.2. Ventilatie.....	12
4.3. Elektrische installatie.....	12
4.4. Hernieuwbare energie.....	13
Hoofdstuk 5 - Opmerkingen.....	13
5.1. Plannen.....	13
5.2. Erelonen architect en ingenieur	13
5.3. Nutsvoorzieningen	13
5.4. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen	14

5.5.	Wijzigingen door de kopers	14
5.6.	Voorverwarming van het gebouw	15
5.7.	Werfbetreding – interventie van de koper	15
5.8.	Opleveringen	16
5.9.	Opkuis	17
5.10.	Bestellingen en besteltijden	17
5.11.	Diverse	17

Hoofdstuk 1 - Algemene projectgegevens

1.1. Concept

Welkom in **Project "Geerdegem-Schonenberg"**.

Dit stijlvolle project bestaat uit vier moderne woningen gelegen te Mechelen. Geniet van uw moderne woning met 3 slaapkamers en grote tuin te Mechelen-Schonenberg. Deze locatie bevindt zich op fietsafstand van Mechelen centrum, is dicht bij een oprit van de E19 naar Antwerpen of Brussel gelegen en heeft een directe busverbinding naar Mechelen station. Ideaal dus om te wonen en werken!

Het project Geerdegem-Schonenberg ademt moderne architectuur en openheid. De grote glaspartijen accentueren de eet- en leefruimte en integreren deze subtiel met de achtertuin. De woningen tellen twee verdiepingen, een fietsenstalling in de tuin en een autoparkeerplaats. Elk woning heeft een oppervlakte van ongeveer 150m².

Wat maakt dit project bijzonder?

- Modern en hedendaags wonen in elegant design
- Prachtige leefruimtes met aansluitende buitenruimtes
- Fietsenstalling en parkeerplaats
- Nieuwbouw BEN-woning
- Woon-werkverkeer met zowel auto, fiets of openbaar vervoer mogelijk

1.2. Bouwteam

Architect:	David Driessen, Drabstraat 10, 2800 Mechelen
EPB & Veiligheidscoördinatie:	All Plan BVBA, Torenstraat 61A, 3384 Glabbeek
Ingenieur:	DDas Bureau BVBA, Kuijpersstraat 18, 2990 Schoten
Bouwheer:	Pine NV, Tabaksvest 33, 2000 Antwerpen

Hoofdstuk 2 - Ruwbouw

2.1. Grondwerken

- Bouwrijp maken terrein.
- Graven van bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking van de funderingen en rioleringen.
- De nodige maatregelen worden getroffen om de funderingen in droge grond aan te zetten.
- Het aanvullen van de ruimte rondom de muren van de ondergrondse constructies gebeurt o.a. met grond van de uitgraving en dit pas na voldoende uitharding van de constructiedelen.
- Onder de ruwbouw wordt een aardingslus voorzien volgens de ter zake geldende voorschriften.

2.2. Funderingen

- Het gebouw wordt geplaatst op een funderingssysteem dat de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van de ingenieur stabiliteit.
- De ingenieur stabiliteit bepaalt het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonkwaliteit op basis van het sonderingsverslag, de berekeningen en de belastingen op het gebouw.

2.3. Riolering

- De riolering wordt uitgevoerd in PVC. Buiten het gebouw worden de nodige inspectieputten en/of –deksels voorzien. De riolering wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet.
- Alle putten (regenwater-, en andere putten) en leidingtracés worden op de plannen ten indicatieve titel weergegeven. De juiste plaatsing zal bepaald worden in functie van de technische studie en de specifieke plaatselijke situatie.
- Het volledige systeem van regenwater- en vuilwaterafvoer beantwoordt aan de geldende voorschriften en is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.
- De riolering is van het gescheiden type (afvalwater en fecaliën). De standleidingen van de binnen-installatie worden bovendaks verlucht.

2.4. Bouwwerken in beton

- De betonstudie wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau.
- Alle diktes en hoogtes zijn aangepast in functie van de resultaten van de stabiliteitsberekeningen.
- Waar mogelijk worden constructie-elementen geprefabriceerd in beton.
- Lichte scheurvorming in vloeren of wanden, ten gevolge van de werking (krimp en kruip) van het beton of de zetting van het gebouw, wordt als normaal beschouwd

2.5. Bouwwerken in staal

- Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de studie van de stabiliteitsingenieur.

2.6. Bovengrondse constructie/metselwerk

- De dragende muren worden uitgevoerd in gewapend beton en/of snelbouw en/of kalkzandsteen volgens studie stabiliteitsingenieur.
- De niet-dragende muren worden uitgevoerd in gipswanden en/of cellenbetonpanelen en/of snelbouwstenen en/of gelijkwaardige.
- De scheidingsmuren tussen de woningen onderling worden uitgevoerd in ontdubbelde muren met tussen in akoestische isolatie
- Draagvloeren bovenbouw: Breedplaatvloeren en/of welfsels en/of ter plaatse gestorte platen die voldoen aan de specificaties van de stabiliteitsingenieur. De onderzijden zijn geschikt om af te werken met pleister of dunpleister. De doorbuiging conform studie stabiliteitsingenieur.

2.7. Gevels

- De samenstelling en opbouw van de gevels gebeurt volgens het ontwerp van de architect.
- Waterkerende folie: Overal waar nodig wordt er een waterdichte DPC-folie of gelijkwaardig aangebracht.
- Dorpels: De ramen en buitendeuren hebben dorpels in beton of aluminium, tenzij de ruwbouwdetaillering de dorpel overbodig maakt.
- Plinten - lateien: De gevelplinten en -lateien aan de buitengevels worden conform plannen en beschrijving architect geplaatst.
- Kim laag: De eerste laag blokken (kimlaag) van het binnenspouwblad wordt uitgevoerd met isolerende cellenbetonblokken, de blokken zijn in de massa gehydrofobeerd (waterafstotend gemaakt)
- Gevelmaterialen
 - De gevels worden uitgevoerd in verschillende materialen cf. architectuurplannen.
Kleur gevelmetselwerk:
 - Woning 1 en 2: Warme rode steen met grijze nuances
 - Woning 3 en 4: Rode steen met Kempisch oranje in de massa

2.8. Dak

- Het schuine dak:
 - Het schuine dak wordt voorzien in rode, vlakke dakpannen, zo wordt een strakke moderne afwerking bekomen
 - De goten zullen verzonken ingewerkt, zodat ze gelijk zullen lopen met het gevelmetselwerk. Dit zal de strakke afwerking van de woning versterken.
 - Regenwater van het schuin dak wordt via afvoerleidingen op de gevel naar de riolering afgevoerd.
 - Waar nodig wordt een dakrandprofiel of muurkap voorzien, kleur te bepalen door architect.
- Het platte dak:
 - Afgewerkt met een hoge kwaliteit van isolatie (dampscherm in glasvlies, isolatie in alu-gecacheerde PIR-plaat, en een beschermende en dampdrukverdelende onderlaag in glasvlies)
 - Voorzien van een eindlaag in hoogwaardige polyesterroofing

2.9. Buitenschrijnwerk

- Alle buitenschrijnwerk is vervaardigd uit behandeld, thermisch onderbroken aluminium.
- Er zal voor zwarte ramen worden gekozen, wat een goede match maakt met de gevelsteen.
- De hoogrendementsbeglazing is helder en voldoet aan de eisen opgelegd door de geldende EPB regelgeving en normaal akoestisch comfort.
- Daar waar verplicht is, wordt gelaagde beglazing voorzien, volgens de huidige glasnorm.

2.10. Isolatie

- Met deze huizen zijn ingericht zowel voor nu als voor de toekomst. In het project wordt bijzondere aandacht besteed aan de isolatie van het gebouw. Daarom wordt gestreefd naar een BEN-woning met maximale E-peil van E30. Zo verkrijgt u ook een korting op de onroerende voorheffing.
- De thermische isolatie voldoet minstens aan de geldende EPB-eisen (Energie Prestatie voor woongebouwen).

Hoofdstuk 3 - Binnen afwerking

3.1. Binnen schrijnwerk

- De binnendeuren van de woningen zijn om te schilderen. Er wordt een stalen beslag voorzien. De deuren worden afgehangen in houten omlijstingen om te schilderen. Er is een budget (particuliere handelswaarde exclusief BTW maar inclusief plaatsing, deurkruk, scharnieren, deuromkasting, deurlijsten en binnendeurslot) voorzien van 280 € per binnendeur
- Indien de koper een keuze wenst boven deze voorziene handelswaarde dan zal dit worden verrekend.
- Op de plannen getekende meubelen en kasten zijn niet inbegrepen en zijn louter indicatief.

3.2. Keukens

- In de woningen is er voor de levering en plaatsing van de keuken een particuliere handelswaarde voorzien van 7.500 € excl. BTW
Dit budget heeft als doel u een idee te geven van de kwalitatieve afwerking aangeboden. De definitieve keuken kan u in de toonzaal van de keukenbouwer samenstellen.
- Indien u opteert voor een andere keuze dan kan dit besproken worden in een aan te duiden toonzaal alwaar de nodige inlichtingen en informatie zal worden verstrekt bij de keuzemogelijkheden. Voor een keuze boven de handelswaarde zal een verrekening worden opgemaakt.
- Omwille van het toegepaste ventilatiesysteem worden enkel recirculatie dampkappen toegepast.
- De aanduidingen op alle plannen hieromtrent zijn illustratief.

3.3. Vloerisolatie

De thermische isolatie wordt voorzien conform de geldende EPB norm.

3.4. Chape

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technisch gesproken voldoende blijft. De chape wordt zwevend geplaatst.

3.5. Vloerafwerking

- Een tegelvloer is voorzien in de "natte" ruimtes (inkomhal, wc, badkamer, berging). In de "droge ruimtes" wordt parket voorzien (leefruimte, nachthal, slaapkamers en living/open keuken).
- Parket:
 - De leefruimte, nachthal, slaapkamers en keuken worden in parket afgewerkt. Voor het parket is een handelswaarde van 38EUR/M² voorzien of een waarde van 68EUR/M² inclusief plaatsing.
 - De kopers kunnen kiezen uit stalen voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal.
 - Als afwerking van de parketvloeren zijn er schilderplinten in MDF van ongeveer 7 cm voorzien, waarbij hoeken in verstek worden afgewerkt.
- Tegelvloer:
 - De badkamer, inkomhal, wc en bergingen worden in tegelvloer afgewerkt.
 - De kopers kunnen kiezen uit stalen voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal. De vloertegels met minimale afmetingen 45*45 cm en maximale afmetingen 60*60 cm zijn voorzien met een handelswaarde van 30 €/m². Zij kunnen gekozen worden uit diverse kleuren en worden grijs opgevoegd. De "handelswaarde" is de particuliere verkoopprijs, zoals weergegeven in de showroom (geen promotie prijzen), niet geplaatst, excl. BTW.
 - In het budget is er rekening gehouden dat de vloeren, met minimale afmetingen 45*45 cm en maximale afmetingen 60*60 cm, volgens een normaal recht patroon worden gekleefd op de chape. Het snijverlies is inbegrepen in dit budget. Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies, speciale voegselkleuren of omwille plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsméérprijs wordt gerekend.
- Voor keuze van afwerking met een hogere handelswaarde, zal een verrekening dienen te gebeuren.

3.6. Trappen

Elke woning is voorzien van een vaste trap afgewerkt in Beuk.

3.7. Wandbetegeling

- Per woning is een wandbetegeling aan de douche en onder het bad voorzien met een handelswaarde van 30 €/m². De "handelswaarde" is de particuliere verkoopprijs, zoals weergegeven in de showroom (geen promotie prijzen), niet geplaatst, excl. BTW.
- Voor keuze van tegels met een hogere handelswaarde, zal een verrekening worden opgesteld.
- In het budget is er rekening gehouden met wandtegels formaat 45x45 cm geplaatst volgens een normaal recht patroon. Het snijverlies is inbegrepen in dit budget. Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies, speciale voegselkleuren of omwille plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsméérprijs wordt gerekend.
- In de badkamers met een douche is de wandbetegeling in de douche voorzien van een waterkerend membraan.

3.8. Venstertabletten

- Onderaan de ramen wordt de muur afgewerkt met een venstertablet in betonafwerking.
- Waar de ramen tot op de grond komen loopt de vloerbekleding door tot tegen het raamprofiel.

3.9. Bepleistering

- De wanden in metselwerk en/of beton worden afgewerkt met witte gipspleister en/of dunpleister en/of spuitpleister. Aan alle buitenhoeken van de muren die bezet dienen te worden zullen verzinkte hoekprofielen in-bezet worden.
- De binnenwanden opgetrokken in gipsblokken worden afgelijnd.
- De plafonds worden afgewerkt met witte gipspleister en/of dunpleister en/of spuitpleister.
- De uit te voeren bezettingswerken houden niet in dat de muren en plafonds schilderklar worden afgeleverd. De voorbereidende werkzaamheden die nodig zijn voor het schilderen en behangen, zoals plamuren, opstoppen van kleine gaten en lichte beschadigingen, afschuren, ontstoffen, enzovoorts, zijn niet voorzien.

3.10. Schilderwerken

- In de privatieve delen zijn geen schilderwerken voorzien. Alle voorzieningen voor de schilderwerken (schuren en plamuren) dienen door de koper voorzien te worden.

3.11. Buitenruimte

- De autostaanplaatsen bij woning 1 en 4 worden afgewerkt met grasdallen, de autostaanplaatsen bij woning 2 en 3 in gepolierd beton.
- Het gemeenschappelijk pad naar de gemeenschappelijke tuin achteraan en de gemeenschappelijke tuin worden in grasdallen voorzien.
- Elke tuin wordt omheind met een tuindraad en krijgt een poortje naar de gemeenschappelijke tuin.
- De tuin wordt met gras ingezaaid.
- Een terras met tegels is voorzien, afwerking zonder terrasboord. De tegels hebben een winkelwaarde van 45€/m².
 - Terras oppervlakte:
 - Woning 1: 24m²
 - Woning 2: 19m²
 - Woning 3: 19m²
 - Woning 4: 26m²
- In elke tuin wordt een fietsenstalling dicht bij het tuinpoortje voorzien

Hoofdstuk 4 - Technieken

4.1. Sanitaire installatie

Algemeen

- Elke woning heeft een individuele watermeter van de watermaatschappij
- De installaties worden uitgevoerd conform de voorschriften van de watermaatschappij.
- De riolering is van het gescheiden systeem met primaire verluchting (afvalwater en fecaliën), uitgevoerd volgens het sanitair reglement van het WTCB.

Woningen

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de levering & plaatsing van de sanitaire toestellen, kranen en badkamermeubel: 3.500 € excl. BTW. Er zijn geen additionele plaatsingskosten.

De badkamer kunt u samenstellen in een aan te duiden toonzaal alwaar de nodige inlichtingen en informatie zal worden verstrekt bij de keuzemogelijkheden. Voor een keuze boven de handelswaarde zal een verrekening worden opgemaakt.

Elke woning is in de berging uitgerust met een toevoer en afvoer voor een wasmachine. De eventuele droogkast dient te werken met inwendige condensatie en kan eveneens aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine.

Wanneer de kopers meer toestellen dan hier vermeld wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen, plaatsing, ...

De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen.

Het badkamermeubel dient volledig (d.w.z. meubel, lavabo, kranen en toebehoren) te worden gekozen bij de leverancier van de sanitaire toestellen of de keukenleverancier. U hebt de mogelijkheid om zowel een standaard als een maatmeubel te kiezen in functie van uw voorkeur en budget. Enkel de plaatsing van het standaardmeubel is voorzien, eventuele meerkost voor de plaatsing van ander dan het standaard dient te worden verrekend.

Leidingen:

- Alle warm- en koud waterleidingen (aan- en afvoer) zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen hoger vermeld.
- De aan- en afvoerleidingen voor de spoeltafel in de keuken en de aansluitmogelijkheid voor de afvoerleiding van een vaatwasmachine op de sifon van de spoeltafel zijn voorzien.
- Ook is de aansluitmogelijkheid voor een wasmachine voorzien.

In de nabijheid van de brander voor verwarming zullen de collectoren zichtbaar opgesteld staan.

4.1 Centrale verwarming

De woning is voorzien van vloerverwarming. De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van vloerverwarming op gas in combinatie met het warm water voor de sanitaire toestellen via een doorstroomprincipe (type hoge rendements-gas-condensatie ketel).

De temperaturen van de centrale verwarming zijn berekend volgens NBN B 62-003.

De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -10 °C en waterregime van 75/65°C volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

- Living en keuken: 22 °C
- Badkamer: 24 °C
- Slaapkamers: 18 °C

De CV-combiketel van het condenserende type (gesloten toestel) heeft een ingebouwde warmwatervoorziening en garandeert een warm water debiet van min. 15 liter per minuut.

De aan- en afvoerleidingen aan de CV-ketel worden in opbouw voorzien.

4.2 Ventilatie

De woning wordt geventileerd volgens het systeem D, conform de EPB eisen.

Belangrijk: de koper staat zelf in voor het periodiek onderhoud van het ventilatiesysteem (o.a. reinigen filters) volgens de voorschriften van de fabrikant en installateur.

4.3 Elektrische installatie

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het algemeen reglement AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.
- Elke woning heeft een individuele elektriciteitsmeter, opgesteld in het tellerlokaal.
- De voeding van de woningen gebeurt op basis van dag-en nachttarief.
- Alle leidingen worden verzonken geplaatst
- Er wordt een zekeringenkast in opbouw voorzien met automatische zekeringen.
- De schakelaars zijn van een gekeurd basistype, NIKO original, kleur crème. De normale plaatsing gebeurt op ± 110 cm hoogte.
- Er worden 28 stopcontacten voorzien, naast alle contacten voor toestellen (vaatwasser, microgolf, wasmachine, CV, ventilatie, ...)
- De stopcontacten zijn van een gekeurd basistype, NIKO original, kleur crème. De plaatsing gebeurt normaal ± 30 cm boven de afgewerkte pas, behoudens anders vermeld op plan.

- Er worden 18 lichtpunten voorzien en 18 schakelaars. Verlichtingstoestellen zijn niet inbegrepen. De nodige lichtpunten, bedieningspunten en stopcontacten worden voorzien conform de verkoopplannen.

4.4. Hernieuwbare energie

- Er worden fotovoltaïsche panelen geplaatst op het dak van de woning conform de voorschriften van de EPB verslaggever, deze verdelen we als volgt:
 - Woning 1: 3600Wp
 - Woning 2: 3600Wp
 - Woning 3: 3000Wp
 - Woning 4: 4200Wp

Hoofdstuk 5 - Opmerkingen

5.1. Plannen

De plannen van de woning welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de koopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woning, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen (bv. kokers). De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als indicatieve maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Alle illustraties omtrent aanplanting, tuinmeubilair en tuinverlichting zijn louter illustratief en niet bindend voor de bouwheer.

5.2. Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect, de stabiliteitsingenieur, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever zijn ten financiële laste van de koper.

5.3. Nutsvoorzieningen

Hieronder vallen kosten voor het plaatsen van voorlopige en definitieve aansluitingen inclusief meters, verbruik en abonnementskosten van alle nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie), inclusief eventuele kosten en/of taksen voor herinrichting van de

wegenis en voetpaden. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappij-en/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nuts-aansluitingen. De koper zal zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen en de coördinatie aan de bouwheer voldoen op voorlegging van de facturen.

5.4. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 14 dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte woning. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige 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, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

5.5. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit verkooplastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (bv. aan de afwerking of de lay-out van zijn woning), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer en de architect hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering.

Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds besproken te worden, in functie van de werfplanning. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijziging, zal dit de kostprijs, voor akkoord, door de koper dienen ondertekend te worden. Alle aanvaarde en aldus bestelde meerwerken dienen ook effectief uitgevoerd en dit zonder enige verdere wijziging. De uitvoeringstermijn wordt verlengd met de tijd nodig voor de uitvoering en de voorbereiding van deze supplementaire werken, als volgt: per schijf van vierhonderd euro meerwerk, zal een bijkomende termijn van 1 werkdag worden toegekend. Bij de aanvaarding of ondertekening van de meerwerken zal er een voorschot van 40% dienen betaald te worden. De overige 60% wordt gefactureerd volgens vordering der werken. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de

voorzien 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 reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

Op de hoger vernoemde handelswaarden zijn geen minprijzen mogelijk, wel zijn deze cumuleerbaar en herverdeelbaar.

Indien bijvoorbeeld na definitieve keuze van de koper zou blijken dat de handelswaarde voor de keuken niet volledig zou zijn aangewend dan kan dit restbedrag gevoegd worden bij de handelswaarden van de overige budgetposten van respectievelijk sanitair, vloeren, wandtegels en binnendeuren.

(Ter illustratie: Het budget van de keuken wordt niet volledig benut en er schiet €500,00 over, dan kan deze €500,00 gebruikt worden als uitbreiding van het sanitair).

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 oplevering van zijn privatieve delen. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

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

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit verkooplastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning verkocht werd met de afwerking zoals in dit verkooplastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij het expliciet in de bijzondere voorwaarden van de koopovereenkomst genoteerd werd en door de verkoper ondertekend. De beschrijving in de bijzondere voorwaarden van de koopovereenkomst is de enige uitzondering die voorrang heeft op dit verkooplastenboek.

5.6. Voorverwarming van het gebouw

Ten einde de afwerking en de droogtijd van de woning te versnellen en op een kwalitatief degelijke manier de binnen schrijnwerken en andere afwerkingen van de woning te kunnen aanvaarden kan de bouwheer de elektrische installatie en de verwarming van alle woningen in bedrijf stellen vóór de voorlopige oplevering. Het verbruik van deze installaties is ten laste van de koper.

5.7. Werfbetreding – interventie van de koper

De koper zal niet het recht hebben de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit recht zal worden toegezegd mits de aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk.

Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de bouwheer, of afgevaardigde van de bouwheer noch vanwege de aannemer of de architect. De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op de riolering, gas, elektriciteit, water, enz ... Door de ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper de toestemming aan de verkoper om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

Dit verkooplastenboek zal gevoegd worden bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter illustratie.

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen. Op éénvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

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

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

5.8. Opleveringen

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopovereenkomst/compromis wordt vermeld. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet. Bij verkoop van uw huidige woning/ appartement of opzeg van de huurwoning doet u er goed aan om in de koopakte een clausule op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

Procedure voorlopige oplevering

Deze wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van de woning, in aanwezigheid van de bouwheer of zijn verantwoordelijke. Er wordt zo nodig een lijst opgesteld van nog uit te voeren werken. Na oplevering en betaling van alle facturen, kan de woning door de eigenaar betrokken worden.

De opleveringsdatum is de dag waarop de bouwheer de klant schriftelijk uitnodigt op de werf voor rondgang en goedkeuring van de werken.

Vanaf de voorlopige oplevering neemt de koper de verplichting op zich om zijn eigendom te verzekeren tegen brand-en stormschade.

Voor het overhandigen van de sleutels door de bouwheer zal de koper het saldo van de koopsom, alsook de afrekening der meer- en minwerken betaald hebben.

Om de oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, hetgeen niet verhinderd wordt door kleine onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik worden genomen.

Door het betrekken van de woning of het starten van werken in eigen regie (of een zelf aangestelde onderaannemer) aanvaardt de koper een stilzwijgende overname d.w.z. dat de afrekening voor alle meer- en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de koopsom onmiddellijk opeisbaar wordt.

Een weigering van oplevering door de koper kan wel betekenen dat de koper toch nog dient bij te dragen in de algemene kosten van de vereniging van eigenaars vanaf de datum van eerste uitnodiging tot oplevering.

Het staat de koper vrij om zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan. Echter de hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de koper. De bouwheer is echter niet gebonden aan de uitspraken en of communicatie van de aangeduide persoon.

5.9. Opkuis

De woning zal door de bouwheer éénmaal veegschoon worden opgeleverd; dwz vrij van enig werfmateriaal of puin.

Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen, ... valt ten last van de koper.

De bouwheer kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor indringen van vuil door de uitvoering van de werken. De bewoner zal alle maatregelen treffen om indringen van vuil zoveel mogelijk te beperken. Hij zal de last die werfactiviteiten met zich meebrengen aanvaarden.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden door de koper, of in opdracht buiten de verantwoordelijkheid van de bouwheer mag er geen gebruik gemaakt worden van de trappenhal. Deze mag pas gebruikt worden na oplevering aan de gemeenschap. Eigen werken na oplevering dienen te gebeuren via een ladderlift om de gemene delen niet te beschadigen.

5.10. Bestellingen en besteltijden

De koper zal door de bouwheer gecontacteerd worden wanneer hij de keuze van afwerkingsmaterialen dient te bevestigen. Bij de keuze zal de koper dan bijzonder aandacht besteden aan de besteltijden. Uitzonderlijke besteltijden zullen datum van oplevering verlaten.

Keuzes die te laat doorgegeven worden kunnen aanleiding geven tot meerwerken en zullen een latere opleveringsdatum tot gevolg hebben. (Per schijf van 400€ wordt de opleveringsdatum met 1 dag verlengd). Voor elke dag dat een factuur laattijdig wordt betaald, wordt de opleveringsdatum met evenveel dagen in de toekomst verplaatst.

De koper zal ook zaken kiezen die leverbaar en uitvoerbaar zijn en dit conform de plannen. Hij zal zijn plan bij elke onderleverancier meenemen en als basis gebruiken. Wijzigingen zullen op voorhand met de architect besproken worden en voorgelegd worden aan de bouwheer.

Wijzigingen door de koper aangebracht zonder voorafgaandelijk akkoord van de bouwheer worden niet aanvaard.

5.11. Diverse

Werken die niet expliciet vermeld staan in het dit lastenboek of de verkoopovereenkomst zijn niet in de verkoopprijs begrepen. Enkel de plannen gevoegd en ondertekend bij deze overeenkomst hebben rechtsgeldigheid. De overige plannen zijn informatief en hebben geen contractuele waarde.

Eenmaal de woning opgeleverd, dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan de opgeleverde woning die voortvloeit door gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op schadevergoeding bij het ontstaan van enig gebrek.

Wijzigingen aan de toepasselijke wetgeving of normen of bijkomende opgelegde verplichtingen vanwege overheidsinstanties, die na ondertekening van deze overeenkomst bekend worden, zijn voor risico en rekening van de koper en kunnen leiden tot een verhoging van de koopprijs (bv verhoging van het BTW-tarief)

De elektrische installatie van de gemeenschap werd ingesteld volgens de voorkeur van de architect. Deze wordt aanvaard door de koper. Wanneer de gemeenschap deze wil veranderen zal dit gebeuren op eigen kosten.

Eenmaal de woning opgeleverd is zullen de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op de aanduiding op de plannen die indicatief zijn.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper & bouwheer. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. De koper en de bouwheer verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit verkooplastenboek vermeld.

Datum ondertekening:

De koper
(gelezen en goedgekeurd)

De verkoper
(gelezen en goedgekeurd)

Hoofdstuk 6 - Bijlagen

6.1. Voorbeeldopstelling elektrische installatie

Geerdegem-Schonenberg - Overzicht elektriciteit woning 1 (als voorbeeld)

	Inkonthal	Leefruimte	Keuken	Berging	Toilet	Slaapkamer 03	Traphal	Slaapkamer 01	Slaapkamer 02	Badkamer	WC	Berging	Tuin	Totaal
Lichtpunten binnen	2	2	2	1	1	1	1	2	1	2	1	1	2	17
Lichtpunten buiten														
Schakelaars	3	2	1	1	1	1	3	2	2	2	1	1	2	20
Stopcontacten binnen	3	5	4	1	1	2	2	3	2	3	1	1	1	28
Stopcontacten buiten														
TV stopcontact		1											1	1
Tel. of netwerk stopcontact		1												1
Bekabeling thermostaat / buitenvoeler													1	1
Stopcontact CV / ventilatie												2	1	2
Stopcontact vaatwasser (230v)			1											1
Stopcontact micro (230v)			1											1
Stopcontact oven (230v)			1											1
Stopcontact koelkast (230v)			1											1
Stopcontact dampkap (230v)			1											1
Stopcontact kookplaat (230v)			1											1
Stopcontact wasmachine										1				1
Stopcontact droogkast										1				1
Rookmelder op batterij	1		1				1							3
Bel														1
Aarding, algemeen													1	1
Voeding van 25s60 naar stroomkast														1
25s60 excl. teller														1
Astro-klok (buiten)													1	1
Voeding van rooilijn tot teller													1	1
Totaal	9	11	14	3	3	4	7	7	5	9	3	5	7	90

Datum: 02/07/2020