

MALEIZEN DORP

VERKOOPSLASTENBOEK WONINGEN



CONTACTGEGEVENS

BOUWHEER/OPDRACHTGEVER

Aura Build

Romeinsesteenweg 566

1853 Strombeek-Bever

ARCHITECT

Humble Architects

Francois Laurentplein 1/201

9000 Gent

STABILITEITSINGENIEUR

Atlas Engineering

Achiel Cleynhenslaan 150

3140 Keerbergen

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

2B Safe

Tiensesteenweg 129 A b1

3380 Glabbeek

EPB VERSLAGGEVER

Apro

Nieuwelaan 127 b 13

1853 Strombeek-Bever

Inhoudstafel

1. Voorstelling van het project.....	9
1.1 LOCATIE	9
1.2 ALGEMENE BESCHRIJVING.....	9
1.3 AANLEG VAN DE OMGEVING	9
2. Afwerking en uitrusting van de woning	10
2.1 AFWERKING VAN DE VLOEREN EN WANDEN.....	10
2.1.1 Vloeren en plinten.....	10
2.1.2 Afwerking van wanden	11
2.2 BINNENSCHRIJNWERK	11
2.2.1. Deuren	11
2.2.2. Vensterbanken.....	11
2.3 KEUKEN.....	11
2.4 SANITAIRE INSTALLATIES.....	12
2.5 VERWARMING.....	14
2.6 VENTILATIE	14
2.7 ELEKTRICITEIT.....	15
3. Beschrijving van de bouwwerken.....	17
3.1 ALGEMEEN	17
3.2 GRONDVERZET EN FUNDERINGEN.....	17
3.3 DRAAGSTRUCTUUR	17
3.3.1. Vloerplaat.....	17
3.3.2. Kolommen/balken/muren	17
3.4 VLOER.....	17
3.5 DAKAFWERKING	17
3.6 GEVELS.....	18
3.7 ISOLATIE	18
3.7.1. Thermische isolatie.....	18
3.7.2. Geluidsisolatie	18
3.8 BUITENSCHRIJNWERK.....	18
3.8.1. Ramen en schuifdeuren.....	18
3.8.2. Borstweringen	18
3.8.3. Garagepoort.....	18
3.9 TECHNISCHE LEIDINGEN.....	19
3.9.1. Watertoevoer	19
3.9.2. Afvoer van afvalwater.....	19
3.9.3. Afvoer van regenwater	19
3.9.4. Recuperatie van regenwater.....	19
3.9.5. Aansluiting op de riolering.....	19

3.10	ZONNEPANELEN.....	19
3.11	NUTSLEIDINGEN.....	20
4.	Keuzes en wijzigingen.....	20
4.1	ALGEMEEN.....	20
4.2	WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER.....	21
4.3	WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER.....	21
4.4	WERKEN UITGEVOERD DOOR DE KOPER.....	21
5.	Oplevering van de woning.....	23
5.1	ALGEMEEN.....	23
5.2	VOORLOPIGE OPLEVERING.....	23
5.3	DEFINITIEVE OPLEVERING.....	24
6.	Algemene bepalingen.....	24
6.1	ALGEMEEN.....	24
6.2	PLANNEN.....	24
6.4	MATERIALEN HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDINGEN.....	25
6.5	TOEGANG TOT DE WERF.....	26
6.6	OPMERKINGEN.....	26
7.	Slotbepaling.....	27





1. Voorstelling van het project

1.1 LOCATIE

Het project “Maleizen Dorp” situeert zich op de hoek van de Terhulpsesteenweg met de Hoeilaartsesteenweg. Het project is gelegen op het grondgebied van Maleizen (deelgemeente van Overijse).

1.2 ALGEMENE BESCHRIJVING

Dit lastenboek heeft betrekking op de bouw van de grondgebonden woningen.

Deze zijn verdeeld over 2 volumes met telkens 2 halfopen woningen.

1.3 AANLEG VAN DE OMGEVING

Rondom het project is een groot park, groengebied met vooraan een plein en aangrenzende parkeerplaatsen voorzien.

Alle beplantingen, paden, verlichting, ... , die aangelegd worden, zullen later deel uitmaken van het openbaar domein van de gemeente Overijse. De gemeente neemt nadien ook het onderhoud op zich.

De aanplantingen en de indelingen van deze parkzone wordt uitgevoerd volgens het ontwerp van een landschapsarchitect in samenspraak met de gemeente Overijse. De toegangen worden niet afgesloten.

De gelijkvloerse appartementen van Blok C en de woningen beschikken over een privatieve tuinzone, die wordt afgeschermd door middel van lage beplantingen.

De woningen beschikken eveneens over een privatieve oprit. De inrit verloopt via de Hoeilaartsesteenweg.



2. Afwerking en uitrusting van de woning

2.1 AFWERKING VAN DE VLOEREN EN WANDEN

2.1.1 Vloeren en plinten

1. Leefruimtes

De prijs van de woning is inclusief levering en installatie van keramische tegels.

Het leggen van de vloertegels gebeurt loodrecht op de as met standaard grijze voegen, evenwijdig aan de wanden en gelijmd op een dekvloer. Bij de tegels zijn passende plinten voorzien. Er worden geen plinten geplaatst waar wandbetegeling of keuken- kasten voorzien zijn.

De keramische vloertegels hebben een afmeting 600x600x10mm waarbij er keuze is uit 2 reeksen met verschillende kleuren.

De voorziene reeksen hebben een publieke handelswaarde van 45 €/m² incl. 21% BTW

De leveranciers worden tijdig gecommuniceerd door de projectverantwoordelijken.



2. Terras

Standaard is een bevloering voorzien bestaande uit keramische terrastegels 600x600x20 mm volgens kleurkeuze van de architect en/of de Opdrachtgever, afgewerkt aan de bovenzijde met een antisliplaag.



Alle terrassen worden uitgevoerd in eenzelfde tegel zodat een uniform geheel ontstaat.

De terrastegels worden op de daken losliggend geplaatst met open voeg. Op het gelijkvloers worden deze op een chape en/of mortelbed geplaatst.

De omvang en de grootte van de terrassen zijn af te lezen op de plannen.

3. Garage

Voorzien van keramische vloertegels met een afmeting 300x300x10mm waarbij er keuze is uit verschillende kleuren.

2.1.2 Afwerking van wanden

De wanden van de woningen zijn opgebouwd uit gipsblokken of voorzien van een dunpleisterlaag die klaar is voor de schilder. De wanden in de garage worden niet bepleisterd.

Bij de voorlopige oplevering aanvaardt de Koper dat het pleisterwerk lichte oppervlakkige oneffenheden kan vertonen. Het schuren van de onderlaag en het schilderen na de voorlopige oplevering van de werken zijn voor rekening van de Koper. De verticale wanden rond het ligbad en/of de doucheruimte worden betegeld tot aan het plafond. Het leggen van de wandtegels gebeurt loodrecht op de as met voegen, evenwijdig aan de wanden, kleur vergelijkbaar met die van de vloertegels.

De wandtegels zijn van hetzelfde type en reeks als de vloertegels met afmetingen van 300 x 600 x 10 mm. De publieke handelswaarde van het materiaal bedraagt 45 €/m² incl. 21% BTW.



2.2 BINNENSCHRIJNWERK

2.2.1. Deuren

De schilderklare binnendeuren hebben een tubulaire vulling, met MDF-kozijnen (eveneens klaar voor de schilder) en metalen deurbeslag in wit en/of zwart, sloten op badkamer en wc.

2.2.2. Vensterbanken

De venstertabletten (indien van toepassing) nabij de schuiframen worden uitgevoerd in witte composietsteen, dikte 2cm, zichtbare kanten afgewerkt met vellingkant 2mm. De overige venstertabletten (indien van toepassing) worden uitgevoerd in voorgelakte MDF.

2.3 KEUKEN



Elke wooneenheid is uitgerust met een keuken.

De publieke handelswaarde van de keuken incl. plaatsing bedraagt:

20.000 € incl. 21% BTW;

De keuken wordt minimum uitgerust met:

- opbergmeubilair, binnen- en buitenzijde afgewerkt met een melaminelaag;
- een werkblad uit laminaat;
- spoelbak in roestvrij staal met keukenkraan;
- huishoudtoestellen: een multifunctionele oven, een inductie kookplaat, een dampkap met koolstoffilter en geïntegreerd licht, koelkast met vriesvak, vaatwasser.

2.4 SANITAIRE INSTALLATIES

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het waterdistributiebedrijf, inclusief de stopkranen, terugslagkleppen en overige toebehoren.

De waterdistributie vindt plaats via individuele meters.

De toevoerleidingen voor warm en koud water zijn buizen uit polyethyleen en voorzien van de nodige collectoren. Alle bovengrondse afvoerbuizen zijn gemaakt van PE en/of PVC.

Elke wooneenheid is uitgerust met sanitaire toestellen.

De publieke handelswaarde van de sanitaire toestellen bedraagt:

5000 € incl. 21% BTW

Het sanitair zal minstens bestaan uit:

1. Douche

- platte witte douchebak in acryl, met afmetingen volgens het type (afgebeeld model Soul van Villeroy & Boch);



- thermostatische mengkraan;
- regendouche (afgebeeld model Crometta S van Villeroy & Boch);
- douchedeur of vaste zijwand van doorzichtig veiligheidsglas, al naargelang het type.



2. Lavabomeubel

- witte wastafel geïntegreerd in houten badkamermeubel met deuren.
- Afmetingen: 120 cm naargelang het type plan (afgebeeld model INDA Leo 2.0);
- spiegel met geïntegreerde ledverlichting;
 - verchromde mengkraan met lediging.



3. Toilet

- hangtoilet met softclose-systeem (afgebeeld model Saval van Villeroy & Boch);
- inbouwstortbak en 2-knops bedieningsplaat;
- handwasbak in wit porselein (afgebeeld model Architectura van Villeroy & Boch);
- verchromde koudwaterkraan.



4. Wasplaats

- dubbele dienstkraan met koud water voor de aansluiting van de wasmachine;
- afvoer in opbouw in afwachting van eventuele verdere aansluitingen (o.a. wasmachine) door de Koper te voorzien;
- de eventuele droogkast moet functioneren met condensatie in gesloten circuit en kan aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine;
- de wasmachine en droogkast zijn niet begrepen in de prijs.

5. Keuken

- aansluiting op koud en warm water, twee Schellkranen (met een dubbele dienstkraan met koud water voor de aansluiting van de vaatwasser) en een afvoer.



2.5 VERWARMING

Er wordt een lucht/water warmtepomp (incl. extern of ingebouwd boilervat) geplaatst welke zorgt voor zowel verwarming als voor sanitair warm water. De volledige woning is voorzien van vloerverwarming.

De verwarming wordt aangestuurd door een elektronische kamerthermostaat in de woonkamer. Individuele regeling per kring kan manueel gebeuren via de collectoren en/of elektronisch gestuurd tegen meerprijs.

De plaats waar de thermostaat wordt aangebracht, zal bepaald worden door de aannemer/ Opdrachtgever in samenspraak met de koper.

De hierna vermelde temperaturen zijn gegarandeerd bij een buitentemperatuur van -10 °C. Er wordt uitgegaan van een temperatuur van +10 °C voor het aanpalend gebouw.

- Woonkamer, keuken en slaapkamers: 21 °C
- Badkamer, doucheruimte: 24 °C

In de overige kamers (inkomhal, nachthal, wasplaats, toilet, enz.) wordt vloerverwarming geplaatst al dan niet volgens vraag en/of noodzakelijk volgens de warmteverliesberekening.

In optie kan een koeling via de warmtepomp bekomen worden.



2.6 VENTILATIE

De woningen worden geventileerd met een individueel ventilatiesysteem van het type D.

De ventilatieleidingen zijn ingebouwd in de betonnen plafondplaat en/of vloerpakket. Volgens technische noodwendigheid worden deze mogelijks geplaatst in een verlaagd plafond. In de technische ruimte zijn ze steeds in opbouw. De witte luchtopeningen zijn overal zichtbaar. Optioneel kunnen designventielen aangeboden worden.

Er worden voorzorgsmaatregelen genomen om het geluid van de ventilatoren die door kanalen worden verspreid en het geluid van luchtkanalen en ontluchtingsopeningen tot een minimum te beperken

In de keuken is een dampkap voorzien. Om de energiekwaliteit van het gebouw en het ventilatiesysteem te respecteren, zijn dit dampkappen met recirculatie in combinatie met een luchtfiltermodule.

Voor het gebruik van een droogkast is een droogkast met condensatie verplicht. Het is verboden om droogkasten met luchtafvoer aan te sluiten op de afvoerkanalen van de wasplaats.

2.7 ELEKTRICITEIT

De elektrische installaties worden uitgevoerd overeenkomstig de normen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) inclusief de homologatie door een door de overheid erkend controleorganisme. Deze installaties zijn verschillend per woning en ingebouwd in de gepleisterde muren en plafonds.

Installatiewijze: wisselstroom 230 V, 40 ampère met kabel, stopcontacten en schakelaars.

In elke woning is een individueel schakelbord met automatische en differentiële zekeringen beschikbaar.

De schakelaars en stopcontacten van de wandcontactdozen zijn modern en standaard wit van kleur (model Niko of gelijkwaardig).

Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen, met uitzondering van een armatuur op het terras. Daar bepaalt de architect de keuze van de verlichtingsarmaturen omwille van de uniformiteit.

Het leveren en plaatsen van de tellerkast en meters is niet in de aanneming inbegrepen en wordt door de aannemer/nutsmaatschappijen uitgevoerd en verrekend.

De Koper krijgt een basisvoorstel overgemaakt dat hij/zij kan bespreken met de desbetreffende installateur. Indien gewenst kan men het elektrisch plan aanpassen naar eigen wensen. Een gedetailleerd plan zal hiervan opgemaakt worden.



Standaard is minimum de volgende elektrische uitrusting voorzien (basisplan per woning op aanvraag verkrijgbaar bij de Opdrachtgever):

Inkom(hal)

- deurbel bij de ingang;
- een centraal verlichtingspunt met schakelaar;
- 1 stopcontact ter hoogte van de plint;
- 1 rookmelder (op batterij).

Nachthal

- 2 verlichtingspunten met 2 wisselschakelaars;
- 1 stopcontact ter hoogte van de plint;

Afzonderlijk toilet

- 1 centraal verlichtingspunt met 1 schakelaar.

Badkamer

- 1 centraal verlichtingspunt met 1 schakelaar;
- 1 aansluiting voor een verlichting geïntegreerd in de spiegel;
- 1 dubbel stopcontact

Woon- en eetkamer

- 2 verlichtingspunten met telkens twee wisselschakelaars
- 2 enkele en 2 dubbele stopcontacten;
- 1 internetaansluitingen 1x UTP (aan tv);
- 1 tv-aansluiting;
- 1 thermostaat;

Keuken

- stopcontacten voor alle toestellen (volgens punt 2.3)
- 1 stopcontact, werkblad;
- 1 dubbel stopcontact, werkblad;
- 2 verlichtingspunten met schakelaar;

Wasplaats/berging

- 1 verlichtingspunt boven de deur met schakelaar;
- 1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast;
- 1 voeding voor de warmtepomp;
- 1 voeding voor de ventilatie-eenheid;

Garage

- 1 centraal verlichtingspunt met schakelaar;
- 1 enkel stopcontact (in opbouw);
- 1 stopcontact voor garagepoort;
- binnenkomende kabels voor elektriciteit, telefonie en tv;
- 1 dubbel stopcontact voor de modem en de tv-aansluiting (opbouw);
- laagspanningsbord van de woning;
- kabelgoot in opbouw;

Grote slaapkamer(s)

- 1 centraal verlichtingspunt met 2 schakelaars;
- 2 enkele en 2 dubbele stopcontacten;
- 1 tv-aansluiting;
- 1 internetaansluitingen 1x UTP (tv);
- 1 extra lichtpunt en bijhorende schakelaar (bij dressing);
- 1 extra stopcontact (bij dressing);

Andere slaapkamer(s) of bureauruimte (indien van toepassing)

- 1 centraal verlichtingspunt met 1 schakelaar;
- 1 dubbel stopcontact;
- 1 stopcontact.
- 1 internetaansluitingen 1x UTP;

Terras

- 1 verlichtingspunt met een schakelaar in de aangrenzende binnenruimte, met een verlichtingsarmatuur volgens de keuze van de Opdrachtgever.

Elke woning heeft een individuele teller van de netbeheerder, geïnstalleerd in de garage.

Opgepast: inbouwspotten vereisen goedkeuring van ingenieur en Opdrachtgever, tijdig doorgeven.

3. Beschrijving van de bouwwerken

3.1 ALGEMEEN

Dit project wordt gebouwd met duurzame en kwaliteitsvolle materialen, met oog op de stevigheid en esthetiek van het gebouw. De Koper aanvaardt de staat van het gebouw zoals voorzien door de architect en de studiebureaus.

3.2 GRONDVERZET EN FUNDERINGEN

De graafwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde een correcte uitvoering van alle werkzaamheden voor aansluitingen van funderingen, leidingen en riolering te realiseren. De aanwijzing van funderingen op de plannen van de architect is indicatief. De funderingen worden definitief bepaald na een studie door de ingenieur en is gebaseerd op de resultaten van de bodemanalyse en de berekening van de draaglast van het gebouw. Bijgevolg bepaalt de ingenieur het juiste type, de afmetingen en de kwaliteit van het beton van de funderingen.

3.3 DRAAGSTRUCTUUR

Muren, vloeren, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van architecten en ingenieurs. De architecturale plannen zijn indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast volgens de stabiliteitsberekeningen. Alle constructies in gewapend beton voldoen aan de Belgische normen ter zake.

3.3.1. Vloerplaat

Vloerplaat in gewapend beton, met een dikte volgens de berekening van de stabiliteitsingenieur.

3.3.2. Kolommen/balken/muren

Geprefabriceerd gewapend beton of ter plaatse gestort beton, naar keuze van de aannemer.

Metselwerk in snelbouwsteen, betonblokken of kalkzandsteen naar keuze van de architect en berekeningen van de stabiliteitsingenieur.

3.4 VLOER

- afwerking van de vloer volgens de keuze van de Koper;
- dekvloer volgens het principe van de “zwevende dekvloer”;
- isolerende dekvloer met ingewerkte technische leidingen;
- draagstructuur;
- dunpleister op beton;

3.5 DAKAFWERKING

- platte daken bedekt met vegetatie en/of zonnepanelen;
- keramische tegels op dragers, bij een toegankelijk terras;
- waterdichtheid conform BUtgb of EUtgb;
- dakrand met randprofiel;
- thermische isolatie;
- dampscherm;
- hellingsbeton, indien nodig hellingsisolatie

3.6 GEVELS

Definitieve kleuren en overige esthetische aspecten volgens de keuze van de Opdrachtgever en de architect.

Afwerking van de gevels:

- beige, lichtgele gevelsteen met aardse tint;

3.7 ISOLATIE

3.7.1. Thermische isolatie

Dikte, plaats en type isolatie volgens de toepassing en de berekening door de EPB-verslaggever en conform aan de geldende wetgeving op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige vergunning.

3.7.2. Geluidsisolatie

Alle scheidingsmuren tussen verschillende wooneenheden worden ontdubbeld. In deze spouw wordt een zachte akoestische isolatieplaat geplaatst om geluidsoverdracht tot een minimum te beperken.

3.8 BUITENSCHRIJNWERK

3.8.1. Ramen en schuifdeuren

Het buitenschrijnwerk en de buitendeuren en -vensters worden uitgevoerd in aluminium met een thermische onderbreking, lichtgrijs gemoffeld en/of geanodiseerd, volgens de keuze van de architect. Zoals blijkt uit de plannen zijn er zowel vaste ramen als schuif-, kantelbare en draaiende ramen.

De gebruikte profielen zijn van hoge kwaliteit en garanderen een dichtheid conform de geldende eisen voor lucht- en waterdichtheid. Zij zijn bestand tegen normale weersomstandigheden. Voor de thermische isolatie is alle buitenschrijnwerk uitgerust met min. dubbele beglazing. De U-waarde van de beglazing bedraagt maximaal 1,0 W/m²K.

De beglazingsdiktes en isolatiewaarden komen overeen met de wetgeving en normen die van kracht zijn op het moment dat de bouwvergunning werd aangevraagd.

3.8.2. Borstweringen

De borstweringen van terrassen, balkons aan de gevelzijde bestaan uit verticale spijlen en de architect bepaalt de bevestigingswijze en uitzicht. Voor bepaalde opengaande ramen wordt er een borstwering in glas aangebracht.

3.8.3. Garagepoort

De elektrische motor van de garagepoort wordt op afstand bediend (twee afstandsbedieningen per woning) en binnenin met een duwknop "openen-sluiten".



3.9 TECHNISCHE LEIDINGEN

3.9.1. Watertoevoer

De koudwaterleidingen vertrekken in de technische ruimte en garage.

3.9.2. Afvoer van afvalwater

De afvalwaterleidingen lopen door de dekvloer op de eerste verdieping en onder de vloerplaat van het gelijkvloers.

3.9.3. Afvoer van regenwater

De verticale regenwaterpijpen met de juiste diameter worden gepositioneerd volgens de situatie in verticale trechters of zichtbaar in de gevel en/of onzichtbaar in de spouw van de gevel. Een waterdichte verbinding met het dak wordt gemaakt door middel van dakaansluitingen.

3.9.4. Recuperatie van regenwater

Per woning zijn een regenwaterreservoir (5.000l) en een infiltratiebekken aanwezig. Hun volumetrische capaciteit werd berekend op basis van de normen die golden ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning. Dit water wordt met name gebruikt voor het besproeien van de groenzones en het spoelen van de wc's. Per woning is een buitenkraan (op regenwater) aan het terras voorzien.

3.9.5. Aansluiting op de riolering

Deze aansluiting gebeurt in overeenstemming met de gemeentelijke verordening. De positie van de riolen worden indicatief op het bouwplan aangegeven. De exacte plaatsen en de secties worden ter plekke door de aannemer bepaald op basis van een technische studie door de bevoegde ingenieur en/of de architect.

3.10 ZONNEPANELEN

De zonnepanelen worden op de platte daken geplaatst. Elke woning heeft (indien nodig) een aantal zonnepanelen, exacte aantal volgens de toepassing en de berekening door de EPB-verslaggever om aan het vooropgestelde E-peil te voldoen.



3.11 NUTSLEIDINGEN

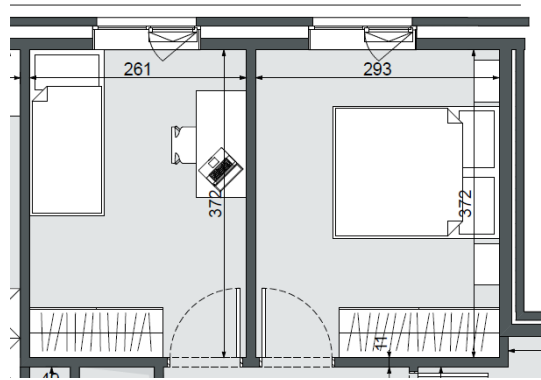
Alle meterkasten, aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de 3oorziene nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, TV-FM-distributie, rioleringsaansluiting, ...) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

Deze worden betaald na voorlegging van de facturen van de nutsvoorzienings-bedrijven te vermeerderen met een coördinatievergoeding ten belope van 10% voor wat betreft de nutsvoorzieningen.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aansluitingskosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen.

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

Voor deze aansluitingen wordt een aparte provisie voorzien van 4.000 € (excl. btw) per woning, dewelke bij definitieve afrekening zal worden verrekend.



4. Keuzes en wijzigingen

4.1 ALGEMEEN

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen geweigerd worden door de Opdrachtgever. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de Opdrachtgever, de hoofdaannemer of de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek of de verkoopovereenkomst genoteerd en door de verkoper ondertekend.

4.2 WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn woning), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/Opdrachtgever/architect hierover zijn 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 van de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

4.3 WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan dit lastenboek en aan de plannen en/of de voorziene materialen te vervangen door materialen van een evenwaardige kwaliteit of een gelijkwaardige of superieure functionaliteit voor de verbetering van technische aspecten en/of het comfort van de Kopers om technische, logistieke, juridische, esthetische of economische redenen.

In geen enkel geval kunnen dit soort wijzigingen aanleiding geven tot een vraag van de Koper op schadevergoeding of compensatie.

4.4 WERKEN UITGEVOERD DOOR DE KOPER

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/Opdrachtgever (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 80% 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 aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/Opdrachtgever, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/Opdrachtgever 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.

AANKOOP WONING

Makelaar



KLANTENBEGELEIDING

Aura

KENNISMAKEND GESPREK

Met interieurarchitect

AURA ESTATES

Romeinsesteenweg 566

1853 Strombeek - Bever

2. WIJZIGINGSPLANNEN

Na een kennismakend gesprek worden de verkoopplannen indien mogelijk aangepast aan de persoonlijke behoeften van de koper. Deze plannen worden aangepast en ter goedkeuring voorgelegd aan de koper.

3. KEUZE AFWERKINGEN

1. Keuken
2. Sanitair
3. Binnendeuren
4. Tegels

De keuzematerialen beschreven in het lastenboek zijn te bezichtigen in de showroom van de desbetreffende leverancier.

4. KEUZE TECHNIEKEN

1. Verwarming
2. Elektriciteit

5. AFREKENING

KOPERSOVEREENKOMST



UITVOERING

Aannemer(s)



OPLEVERING WONING

Aura samen met koper



5. Oplevering van de woning

5.1 ALGEMEEN

De gebruikte afwerkingsmaterialen worden door de aannemer beschermd voor de duur van de uitvoering tot de voorlopige oplevering van de woning. De Opdrachtgever voorziet een schoonmaakbeurt op het einde van de werken. De woning wordt borstelschoon en vrij van vuilnis of materiaalresten opgeleverd.

Om de installaties te controleren en het beheer te vergemakkelijken, worden alle meters door de aannemer of de Opdrachtgever namens de Opdrachtgever geopend. De Opdrachtgever duidt één enkele distributiemaatschappij aan per installatie. Bij de voorlopige oplevering worden de tellers overgedragen aan de Koper.

5.2 VOORLOPIGE OPLEVERING

De oplevering van de privatieve delen vindt plaats in aanwezigheid van de Koper en een vertegenwoordiger van de Opdrachtgever. De voorlopige oplevering van de woning bevestigt de voltooiing van de werken als geheel met uitzondering van enkele kleine opmerkingen die binnen 60 werkdagen kunnen worden opgelost en met uitzondering van bijkomende leveringstijden voor het ene of het andere materiaal.

In het proces-verbaal van de voorlopige oplevering kunnen een aantal bemerkingen zijn opgenomen, op voorwaarde dat deze de ingenottreding van het pand niet in de weg staan, overeenkomstig de bestemming. De ingebruikname van de woning door de Koper brengt automatisch met zich mee dat de Koper op de datum van ingebruikname zonder voorbehoud een voorlopige oplevering aanvaardt.

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect, zoals bepaald in artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, neemt een aanvang bij de ondertekening van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering van de woning.

Indien er na de voorlopige oplevering lichte scheurtjes in de wanden en plafonds ontstaan als gevolg van een normale zetting van het gebouw of van de zetting van materialen, kunnen deze niet worden toegeschreven aan een ontwerp- of uitvoeringsfout. De herstelling van deze scheurtjes is voor rekening van de Koper.

Op de datum van de voorlopige oplevering:

- betaalt de Koper het openstaande saldo van de aankoopprijs van zijn woning (en de bijkomende kosten als gevolg van eventuele wijzigingen en voor de aansluiting van de meters);
- wordt het proces-verbaal van voorlopige oplevering door de verschillende partijen ondertekend;
- worden de sleutels van de woning aan de Koper overhandigd (indien saldo voldaan);

5.3 DEFINITIEVE OPLEVERING

De definitieve oplevering moet plaatsvinden binnen het jaar na de voorlopige oplevering. Tenzij op uitdrukkelijk schriftelijk verzoek van de syndicus (in het geval van de gemeenschappelijke delen) of van de Koper (in het geval van privatieve delen), is de oplevering definitief één jaar na de voorlopige oplevering en loopt dan de garantietermijn af overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake. Het doel van de definitieve oplevering is na te gaan of geen verborgen gebreken werden ontdekt gedurende deze periode van één jaar en of alle opmerkingen uit de voorlopige oplevering daadwerkelijk werden ingelost.



6. Algemene bepalingen

6.1 ALGEMEEN

Dit lastenboek heeft tot doel de uitvoering en de afwerking te beschrijven van de wooneenheden en het gebouw waarin deze zich bevinden. Voor verdere inlichtingen betreffende de afmetingen van de woningen, de technische uitrusting, enz. fungeren de architecturale en de technische plannen als referentie. Voor de beschrijving van de afwerkingsmaterialen van privatieve delen heeft dit lastenboek voorrang op de plannen.

6.2 PLANNEN

De plannen van de woning welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoops-overeenkomst.

Voor wat betreft de afwerking van de woning zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De indeling en de componenten van de badkamer, de keuken, het meubilair, afvoerbuizen, de algemene verwarming, sanitaire en elektrische installatie, getekend op de plannen van de architect zijn louter informatief en worden in praktijk enkel uitgevoerd zoals met de Koper wordt overeengekomen via de onderaannemers en het lastenboek.

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 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 "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.



6.3 ERELONEN ARCHITECT EN INGENIEUR

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de aannemer/Opdrachtgever, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de Koper echter zou overgaan tot grondige 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, zijn ten laste van de Koper.

6.4 MATERIALEN HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDINGEN

De Opdrachtgever 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, nutsvoorzieningmaatschappijen of omdat de Opdrachtgever meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren. Of omdat de Opdrachtgever 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, falen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "publieke handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de geafficheerde verkoopprijs, inclusief 21% belasting op de toegevoegde waarde (BTW), van de materialen. De plaatsingskost is dus nooit inbegrepen in de publieke handelswaarde.

6.5 TOEGANG TOT DE WERF

Noch bezoekers, noch de Koper hebben toegang tot de werf, tenzij na afspraak en vergezeld door een vertegenwoordiger van de Opdrachtgever.

Gedurende deze bezoeken dienen bezoekers de veiligheidsvoorschriften na te leven die op de werf gelden en de aanwijzingen van de Opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger op te volgen. In alle gevallen is een plaatsbezoek uitsluitend op risico van de bezoeker. De aannemer zorgt voor de tijdelijke omheining rond de werf. Deze omheining verhindert de toegang van derden tot de werf. De Opdrachtgever mag publiciteit aanbrengen op de omheining.

6.6 OPMERKINGEN

De verkoopprijs van de woning omvat niet:

- de verlichtingsarmaturen, behalve op de privéterrassen;
- gordijnen, gordijnkasten en -roedes;
- de meubelen;
- open of gesloten haarden;
- het schilderen van de privatieve delen (wanden, plafonds, interieurtimmerwerk,...).

Alle illustraties in dit lastenboek zijn louter indicatief. Wijzigingen in functie van uitvoering, keuzes materialen of wettelijke verplichtingen zijn steeds mogelijk en worden in voorkomend geval door de koper als aanvaard beschouwd.



7. Slotbepaling

Dit bestek bevat 27 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst.

Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Wij werken volgens de Wet Breyne welke de Koper 100% voltooiingsgarantie waarborgt.

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 bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de Koper uitgelegd. De Koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Woning nr.

Datum ondertekening:

Voor akkoord

Voor akkoord

De Koper

De Verkoper