

“ Residentie Heymans ”

1750 Sint-Martens-Lennik







BOUWHEER “BH”

MULTINVEST BV

Groenstraat 10

1755 Gooik

ARCHITECT “AR”

P² Architecten BV

Koekoekstraat 25

1755 Gooik

STABILITEIT “IR”

Maarten Janssens

Studiebureau Calcul BV

Kasseide 98

9400 Lieferinge

**VEILIGHEIDSCOORDINATOR “VC”
EPB VERSLAGGEVER “EPBV”**

WVK Woning Analyse BV

Kasteelstraat 12

1730 Asse-Mollem

I. KARAKTERISTIEKEN VAN HET GEBOUW

1. Ligging

- Hoek Brusselstraat – Dorpstraat te 1750 Sint-Martens-Lennik in de voormalige gebouwen van Heymans Drinks .

2. Gebouw

Het project zal bestaan uit 6 appartementen en een commerciële ruimte met 5 bijhorende parkeerplaatsen, en 6 woningen met 18 bijhorende parkeerplaatsen

3. Duurzaam Bouwen

Volgens de geldende EPB-regelgeving van toepassing op de bouwvergunning, die bepaalt aan welke criteria een gebouw moet voldoen op energetisch vlak, dient dit het project een maximum E-peil van 30 te behalen wat betreft de 6 woningen. Voor het renconversiegedeelte met de 6 appartementen zal het vermoedelijk vereiste wettelijke E-peil 54 bedragen (te berekenen door de EPB-verslaggever), maar streven we naar een betere score met als doelstelling ook hier een E-score 30 te halen voor de wooneenheden.

In dit project zijn tal van mogelijkheden aangegrepen om de energiekost zo laag mogelijk te houden. Zo zullen onder andere **zonnepanelen** voor ieder appartement en iedere woning worden voorzien.

Voor het S-peil -dat de isolatiewaarde van de woongelegenheden bepaalt, bedraagt het verplichte peil volgens de bouwvergunning S max 31 voor de 6 woningen. Voor de appartementen is geen S-peil bepaald daar het om een reconversie van een bestaande industriële opslagplaats gaat . Maar ook hier wordt aan de norm voldaan.

Qua akoestiek valt het project onder type ‘normaal akoestisch comfort’ maw met minimale geluidshinder.

Voor elke woongelegenheden zal een specifieke berekening gemaakt worden van het E-peil en S-peil (waar nodig) door de EPB-verslaggever. Elke koper ontvangt één jaar na de voorlopige oplevering het bewijs welke het E-peil en S-peil (indien van toepassing) is van zijn pand. De EPB verslaggever wordt door de bouwheer aangesteld.

4. Verzekering

Voor al de bouwwerken zijn de nodige wettelijk verplichte verzekeringen afgesloten door de bouwheer.

II. TECHNISCHE BESCHRIJVING

1. Ruwbouw

1.1 Grondwerken

De nodige uitgravingen voor funderingen, rioleringen conform de plannen van de architect en ingenieur stabiliteit.

In functie van het verloop der werken worden grondaanvullingen en nivelleringsen verzorgd.

1.2 Funderingen

Maken het voorwerp uit van een afzonderlijke studie .

De studie en controle van de funderingen wordt uitgevoerd door de ingenieur stabiliteit.

1.3 Structuur

- Volgens de studie en plannen van de ir stabiliteit
- **Draagstructuur** : dragend metselwerk in snelbouwsteen en elementen in gewapend beton. Voor de vloeren wordt gebruik gemaakt van breedvloerplaten (predallen), met druklaag in gewapend beton volgens de berekeningen. Misschien wordt na studie IR voor het reconversiegedeelte voor potten en balken geopteerd als draagvloeren.
- De vloerplaten van de appartementen worden voorzien voor een gebruiksbelasting van 200kg/m² en de terrassen voor een gebruiksbelasting van 400 kg/m²
- De niet dragende binnenmuren worden eveneens in snelbouwsteen gemetst. Eventuele akoestische scheidingswanden binnen in het gebouw zullen worden uitgevoerd volgens de vigerende akoestische norm type “normaal akoestisch comfort”.

-

1.4 Gevels

- *Buitencrepi*: organische sierpleister. Op de draagmuur wordt een isolatieplaat EPS van min. 18cm (cfr EPB studie) bevestigd, met daarop een met glasvezeldoek gewapende siliconenhars gebonden crepi; kleur volgens de keuze van de architect. De buitencrepi is waterafstotend, blijft elastisch en is spanningsarm. Bovendien worden alle details uitgevoerd volgens de voorschriften van de fabrikant , om enerzijds bevuilding in het algemeen en anderzijds vuile aflopen naast dorpels op de gevels tot een minimum te herleiden.
- *Gevelstrips*: de plaatsen waar deze bekleding voorzien is, wordt volgens de regels van de kunst uitgevoerd met een thermisch gevelisolatie systeem en bruin-rode dunne gevelstrips.
- *Dorpels* in natuursteen arduin t.h.v. alle schuif- en inkomdeuren op het gelijkvloers en t.h.v. de schuifdeuren op de verdiepingen ; gelakte aluminium t.h.v. de ramen.

1.5 Dak

- De dakwerken worden uitgevoerd volgens de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie Regenafvoerpijpen in geberit, ingewerkt in het gevel-isolatiesysteem. In zink indien deze zichtbaar blijven.

HELLEND DAK

- Draagstructuur in gedrenkt naaldhout, berekend voor de bedekking met leien, volgens de Belgische normen; met spanten, aan de onderzijde bekleed met gyplat ofwel zelfdragende samengestelde panelen met inwendige isolatiekern type Isodek , Unilin of gelijkwaardig
- Dakisolatie volgens EPB-verslag: minimum 22 cm minerale vezels met dampscherm of equivalent in isolatieschuim
- Onderdak: micro geperforeerd kunststofvlies D-Fold of gelijkwaardig.
- Leien of platte dakpannen.
- Dakvlakramen: type Velux

PLAT DAK

- Epdm dakdichting
- Thermische isolatie PUR 16cm (2 x 8 cm geschrant) of volgens EPB verslaggever.
- Dampscherm en hellingchape.
- Bekleding scheimuren bovendaks : houten latten ,harde isolatieplaten ,tengellatten en leien of kunststoflatten

1.6 Riolering

Aansluiting riolering aan de openbare riolering type “gescheiden stelsel” in overeenstemming met het gemeentereglement.

1.7 Terrassen verdieping

- De terrassen op de eerste en de tweede verdieping worden bekleed met tegels op kunststof dragers.
- De terrassen zijn voorzien van een leuning in glas.

1.8 Ramen en buitendeuren

- Materiaal: gekleurde meerkamers alu met dubbele isolerende beglazing met max Ug-waarde

1,0 W/m²K; gelaagd glas volgens de vigerende normen

- Kleuren: grijs / zwart (binnen-en buitenzijde) of volgens de keuze van de architect.
- Raamverdeling volgens de gevelplannen.
- Er zijn geen rolluiken of screens voorzien , tenzij verplicht door de EPB-studie

1.9 Ventilatie

- De ventilatie voldoet aan norm NBN 050-001.
- Ventilatiesysteem D – mechanische toevoer en mechanische afvoer. Berekend volgens de EPB regelgeving.
- Ventilatiekanalen afvoer voor berging, badkamer en WC: individuele mechanische met speciale muur/plafondroosters die een voldoende debiet waarborgen, berekend volgens de EPB regelgeving.
- Ventilatiekanalen toevoer voor leefruimte en slaapkamer(s).
- Brandkleppen volgens de brandweervoorschriften.
- Doorstroomopeningen: spleet van min 10 mm onder de binnendeuren.
- Basisdebieten ventilatie :
 - o Badkamers en stortbaden: 50 m³/h
 - o Badkamers met toilet : 60 m³/h
 - o Toiletten: 25 m³/h
 - o Berging: 50 m³/h
 - o Keuken: 75 m³/h
 - o Slaapkamers en leefruimte volgens EPB-berekening
- Droogkast: geen afvoer van waterdamp voorzien.
- De koper/eigenaar zal de Ventilatie- installatie laten onderhouden volgens de wettelijke normen door een erkend technieker.

1.10 Thermische, akoestische en vochtisolatie

Volgens de geldende EPB-regelgeving van toepassing op de bouwvergunning, die bepaalt aan welke criteria een gebouw moet voldoen op energetisch vlak, dient dit het project een maximum E-peil van 30 te behalen. Uiteraard voldoet het project aan deze wettelijk opgelegde normering.

In dit project zijn tal van mogelijkheden aangegrepen om de energiekost zo laag mogelijk te houden. Voor het S-peil -dat de isolatiewaarde van de woongelegenheden bepaalt, bedraagt het verplichte peil volgens de bouwvergunning S max 31. Ook hier wordt aan voldaan.

- **Thermische isolatie**
 - Buitenmuren met crepi : 18cm EPS
 - Buitenmuren met gevelstrips: 18cm EPS
 - Dakisolatie plat dak : min 16cm PUR harde schuimplaten
- **Isolatie tegen opstijgend vocht:** kunststof membranen worden geplaatst onderaan in de nieuwe buitenmuren .
- **Akoestische isolatie :**
 - Vloerplaten : bestaande draagvloer / uitvullaag tbv de leidingen min. 5 cm PUR schuim / contactgeluidisolatie type Insulit of gelijkwaardig / +/- 8 cm gewapende chape
 - Dragende woningscheidende wanden/ 4cm minerale wol / snelbouw 14cm of cellenbeton/gipskarton 9/10cm.
 - Leidingschachten : wanden aan één binnenzijde een laag minerale wol min 4cm.

2 Afwerking

2.1 Gemeenschappelijke delen

2.1.1 Tellerlokalen:

- Muren : wanden in betonblokken en beton
- Verlichting op detectie voorzien

2.1.2 T.V. distributie / telefoon / internet

- Hoofd invoerleiding in de leidingschacht.
- Buis (UTP kabel) vanaf het tellerlokaal tot in de berging. Vanuit de berging: buis met UTP kabel naar de living en hoofdslaapkamer.
- Aansluiting voor digitale televisie mogelijk

2.1.4 Elektriciteit

- Het binnennet is van het verzonken type,
- De verlichtingstoestellen volgens de geldende voorschriften.

2.1.6 Tellers

Alle leidingen, voedingskabels en tellers worden uitgevoerd, rekening houdend met onderstaande kostenregeling :

Elektriciteit (alle tellers zijn voorzien in het tellerlokaal)

De kosten voor de aansluitingen voor elektriciteit, telecommunicatie, water, de opening van de tellers en de aansluitingen op het rioleringsnet zijn ten laste van de koper. Bij het

verlijden van de notariële akte zal aan de koper hiervoor een vast bedrag van 4.500,-€ + BTW worden aangerekend.

De leidingen vanaf de tellers tot in het appartement zijn begrepen in de aankoop prijs.

- **Elektriciteit:** Per appartement is er een afzonderlijke teller voorzien.
- **Water :** Per appartement wordt een individuele watermeter voorzien

Iedere woongelegenheden beschikt over 1 buitenkraan.

Conform de geldende verordening Hemelwater moeten alle wc's, wasmachines, buitenkranen en uitgietsbakken van de twee appartementen worden aangesloten op het regenwater. Er worden een regenwaterputten voorzien die een totaal samen een inhoud hebben van 80.000 liter.

Een aansluiting op het stadswater kan worden voorzien (om te anticiperen op een lange periode van droogte waarbij de regenwaterputten leeg zouden zijn) , mits een meerprijs die het voorwerp zal uitmaken van een aparte offerte.

2.2 Private delen

Alle vermelde eenheidsprijzen zijn prijzen inclusief BTW, tenzij anders vermeld. Levering en plaatsing van de materialen is inbegrepen in de verkoopprijs.

2.2.1 Bevloering

- vloertegels 60 x 60 cm, recht geplaatst - handelswaarde 37 €/m² materiaal incl. 6% BTW
- Plinten aan 10 €/lm handelswaarde incl. BTW

2.2.2 Wanden

- In de doucheruimtes zijn wandtegels op plafondhoogte enkel op de wanden rond de douche voorzien (formaat 30x60 / 60x60) handelswaarde 37 €/m² materiaal incl. 6% BTW

2.2.3 Plafonds en muren: witte bepleistering .

Schilderen en/of behangen van het appartement is ten laste van de koper.

De muren en plafonds worden vlak afgewerkt overeenkomstig de voorschriften van TV 201 - Binnenbepleisteringen - Deel 2 : Uitvoering (WTCB, 1996), aangevuld met de voorschriften van de fabrikant, hetzij met een klassieke bepleistering op gemetselde bouwblokken, hetzij met een

afwerkingslaag op de gipswanden, hetzij met een spuitpleister op de kalkzandsteenblokken. De wanden, plafonds en dagkanten moeten door de schilder (te voorzien door de koper) definitief afgewerkt worden om schilderwerken of behangwerken mogelijk te maken. Het is te vermijden om bij het eerste behang een vochtafsluitend behangpapier (bv. vinylpapier) te gebruiken, om de muren de mogelijkheid te geven te laten ademen. Voor dezelfde reden is het bij het schilderen van de muren aangewezen een “open poriën” (ademend) systeem toe te passen. Krimpscheurtjes ten gevolge van droging materialen, verschil in materialen en differentiële zettingen tussen bouwonderdelen worden als normaal beschouwd en geaccepteerd. De bouwheer, architect en de aannemer dragen hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. Plaasterblokken worden niet gepleisterd.

Ten gevolge van aanwezige luchtkanalen en andere technieken is in bepaalde zones het pleisterwerk vervangen door een verlaagd plafond in gipskartonplaten.

2.2.4 Binnenschrijnwerk

Binnendeuren:

Vlakke deuren van het type tubespaan (met houten lattenvulling), (schilderwerk niet inbegrepen), standaard aluminium krukken en scharnieren.

Sleutels:

- Veiligheidscilinder voor inkomdeur van elk appartement ; afzonderlijke sleutel op brievenbussen.
- De deuren van het toilet zijn voorzien van een vrij bezet-slot
- *Vensterbanken* in kunstcomposiet of keramisch materiaal volgens keuze architect.
- *Gordijnkasten*: niet voorzien.
- *Inkomdeur (RF) appartement wordt uitgerust met een valdeur*.

2.2.5 Centrale verwarming

- Centrale verwarming en warmwaterproductie door middel van individuele warmtepomp Type Lucht- water, conform de eisen gesteld in het epb-verslag.
- Al de appartementen worden voorzien van **vloerverwarming**
- De installatie wordt berekend op een binnentemperatuur van 21 °C, rekening houdend met een buitentemperatuur van -10°C. De gevraagd temperatuur in de leefruimte is bepalend (maximaal van karakter) ten aanzien van de andere ruimtes / kamers.
- Bergingen en gemeenschappelijke ruimtes worden niet verwarmd.

- De regeling van de verwarmingsinstallatie is voorzien door een thermostaat .
- Er kan geopteerd worden om de warmtepomp uit te rusten met een koelfunctie. DE
meerprijs hiervoor bedraagt 1500 € excl BTW.

- De koper/eigenaar zal de Verwarmingsinstallatie installatie laten onderhouden volgens de
wettelijke normen door een erkend techniker.

2.2.6 Ventilatie

- Noodzaak van basisventilatie: dagelijks wordt de lucht binnenshuis vervuild door de
bewoners (ademen, transpireren) en zijn activiteiten (koken, douchen, ...), door het
interieur (radon, vluchtige schadelijke stoffen, ...). Al deze bronnen van verontreiniging
dragen bij tot een slecht binnenklimaat.
- Door het steeds meer luchtdicht bouwen blijven vocht, CO2 en allerlei stoffen
die allergieën kunnen veroorzaken, in de woning hangen. Daarom dient u regelmatig en
correct te ventileren. Veel mensen denken echter dat een tijdje het raam openzetten wel
afdoende is. Het effect daarvan is slechts van tijdelijke aard en kost te veel energie.
- Een continue en gecontroleerde ventilatie is de enige efficiënte manier om een gezond
binnenklimaat te verkrijgen.
- Ventilatiesysteem D met warmterecuperatie. De appartementen worden mechanisch
verlucht volgens het dubbelstroomprincipe. Afzonderlijke verluchtingsgroepen zorgen voor
de toevoer van verse lucht en de afvoer van vervuilde lucht. De afgevoerde lucht van de
vochtige ruimten, zoals keuken, badkamer, wc en berging, wordt gecompenseerd door
lucht die in de leefruimten en slaapkamer(s) wordt geblazen.

2.2.7 Elektriciteit

- De koper ontvangt een elektrisch plan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt. De
installatie wordt uitgevoerd volgens het technisch reglement en de voorschriften van de
elektriciteitsmaatschappij.
- Schakelaars en stopcontacten: type Niko standaard wit
- In alle bewoonbare ruimten zullen de leidingen of kabels ingewerkt worden in de muren,
plafonds en vloeren.
- In elk appartement is één rookdetector voorzien in de nachthal. Ieder appartement heeft een
afzonderlijke elektriciteitsmeter in een gemeenschappelijk teller lokaal. Het individueel
verdeelbord met de nodige automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de
privatieve leidingen wordt voorzien in de berging van het appartement.
- De nodige elektriciteit voor de gemeenschap, wordt aangesloten op een aparte
gemeenschappelijke teller .

- Keuringen door een erkend keuringsorganisme.

- *De installatie per wooneenheid omvat :*
 - Inkom of nachthal 1 rookdetector en alarmsignaal
 - WC 1 lichtpunt en één schakelaar
 - Living 2 lichtpunten en twee schakelaars
7 stopcontacten
1 TV en Internetaansluiting
 - Keuken 1 lichtpunt boven werkblad met 1 schakelaar
1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
3 dubbele stopcontacten
1 stopcontact voor vaatwas
1 aansluiting voor dampkap
1 aansluiting voor elektrische oven
1 aansluiting voor de kookplaat
1 stopcontact voor frigo
 - Terras 1 stopcontact
1 lichtpunt met verlichtingstoestel met 1 schakelaar
te kiezen door de architect/promotor
 - Hoofdslaapkamer 1 lichtpunt, 1 schakelaar
3 stopcontacten
1 TV / Internetaansluiting
 - Slaapkamer(s) 1 lichtpunt, 1 schakelaar
3 stopcontacten
 - Badkamer 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar 2 polig
1 wandlichtpunt boven de lavabo's met 1 schakelaar 2 polig
Indien dubbele lavabo : 1 dubbel stopcontact
Indien enkele lavabo : 1 enkel stopcontact
 - Bergplaats 1 lichtpunt met 1 schakelaar
1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast
1 enkel stopcontact naast de electrakast tbv Belgacom
Voeding ventilatiesysteem
1 enkel stopcontact

2.2.8 Sanitaire toestellen

Particuliere waarde : 4.500 euro (inclusief BTW) voor de appartementen die worden verkocht onder

het BTW stelsel van 21% en 3.950 euro (inclusief BTW) voor de appartementen die worden verkocht onder het BTW stelsel van 6%. De materialen dienen gekozen te worden bij de door de bouwheer aangestelde leverancier.

Per appartement zal een gedetailleerde offerte worden opgesteld.

Indien de koper andere materialen kiest of supplementen wenst, zal de leverancier de offerte aanpassen en zullen eventuele supplementen verrekend worden.

Voor de sanitaire cellen zijn inbegrepen : 1 wastafel ingebouwd in een badkamermeubel met onderkasten en spiegel , een inloopdouche 90x140 (betegeld) en de toebehoren zoals het kraanwerk en een glazen wand.

2.2.8 Keuken

Particuliere waarde : 15.000 euro (inclusief BTW) voor de appartementen die worden verkocht onder het BTW stelsel van 21% en 13.150 euro (inclusief BTW) voor de appartementen die worden verkocht onder het BTW stelsel van 6%. De materialen dienen gekozen te worden bij de door de bouwheer aangestelde leverancier.

Per wooneenheid zal een gedetailleerde offerte worden opgesteld.

Indien de koper andere materialen kiest of supplementen wenst, zal de leverancier de offerte aanpassen en zullen eventuele supplementen verrekend worden.

Inbegrepen in de keuken zijn:

- Keuken kasten: deuren in gestratifieerde plaat, corpussen in melamine,, werkbladen in postform – 1zijdig afgerond
- Standaard zijn bij in deze prijs de volgende toestellen voorzien :
 - vitrokeramische kookplaat 75 cm
 - dampkap met koolstoffilter (geen afvoer naar de buitenlucht ifv de luchtdichtheid -epb)
 - combi-oven: micro, warme lucht + grill (max 2500 W)
 - diepvries 53 l en frigo 195 l
 - vaatwasmachine
- Koud- en warm wateraansluiting.

2.2.10 Berging:

- *Koud water aansluiting*
- *waterafvoer voor wasmachine*
- *geen luchtafvoer voor droogkast voorzien*
- *De technische toestellen en leidingen in de berging worden niet ingewerkt om de toegang te vergemakkelijken*

3. ALGEMENE BEPALINGEN

3.1 *Bouwwerken – lastenboek :*

De werken zullen worden uitgevoerd conform de technische plannen, volgens de regels van de kunst, de vigerende regelgeving .

De plannen van het gebouw, die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. De promotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan het lastenboek en de plannen aan te brengen, opgelegd door de bevoegde autoriteiten of door de regels der kunst bij uitvoering, die evenwel geen invloed hebben op het algemeen concept. De kopers kunnen hiertegen geen opmerkingen uiten op voorwaarde dat de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

De op de plannen opgegeven maten en maatsijfers zijn plusminus maten. De verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering worden als gedoogzaamheden aanzien. Zij zijn geen voorwerp voor prijsherziening.

De erelonen van de architect en ingenieur stabiliteit en andere consultants zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

De promotor is niet aansprakelijk voor kleine wijzigingen inzake constructie, maten en kleuren, door de architect of fabrikant aangebracht.

Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in de kleur of lichte verschillen in de afmetingen van het goed. Voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn, of algemeen aanvaard zijn, of eigen aan de gebruikte materialen. Alle materialen beschreven in dit lastenboek zullen eventueel kunnen vervangen worden door gelijkwaardige materialen om redenen van leveringstermijn, fabricatie, bevoorrading, veiligheid, esthetiek enz...

Bij de constructie en de afwerking van het gebouw wordt gebruik gemaakt van elastische voegmaterialen. Deze voegen dienen met een correcte regelmaat en volgens de regels van de kunst door de (mede) eigenaars onderhouden te worden om de kwaliteit van de aansluitingen en bvb de waterdichtheid in de sanitaire cellen te garanderen.

De op de tekeningen, publiciteit, “arts impressions” en verkoopplannen aangegeven “inrichtingen” en “aankledingen” dienen uitsluitend ter oriëntatie en suggestie, en zijn, voor zover niet uitdrukkelijk als dusdanig voorzien in dit verkooplastenboek, niet in de prijs van het onroerend goed begrepen.

De commerciële 3D visuals zijn niet bindend.

Zowel voor wat betreft de privatieve- als de gemene delen, zullen de promotor en de architect en consultants geenszins aansprakelijk kunnen gesteld worden voor de kleine barstjes in muren of grondlagen, die zouden kunnen ontstaan door de zetting van het gebouw of differentiële werking van deelelementen ervan, zoals dit kan gebeuren in een nieuw gebouw. Zo zijn lichte barsten in muren en plafonds niet vreemd aan een nieuwbouw, en kunnen bijgevolg geen aanleiding geven tot een weigering van de voorlopige oplevering.

Het is mogelijk dat er bij metselwerkwanden uitzetvoegen voorzien worden (zowel horizontaal als verticaal). Deze dienen achteraf in de afwerking door te lopen. Ook in de vloer- en wandtegels dienen er uitzetvoegen voorzien te worden. Deze zullen elastisch afgewerkt worden.

3.2 Verloop der werken en werfbezoeken

De koper verbindt er zich toe, niet tussen te komen in het verloop der werken, noch rechtstreeks contact op te nemen met de uitvoerders en ontwerpers van de werken, en aanduidingen of wijzigingen aan hen mede te delen.

De koper of zijn afgevaardigden mogen zich niet op de werf begeven zonder de voorafgaandelijke toestemming van de aannemer. Zij zullen, zelfs bij toestemming van deze laatste, volledig verantwoordelijk blijven tijdens deze werfbezoeken voor gebeurlijke ongevallen die hen en de mensen die hun vergezellen zouden kunnen overkomen. Zij zien bijgevolg expliciet af van alle vorderingen dienaangaande op de promotor, diens aangestelden en zijn verzekeraars.

3.3 keuzes en wijzigingen door de koper :

Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon van de consultants (oa architect, stabiliteitsingenieur, akoestiek en EPB, werfcoördinator)worden gevraagd.

Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wenst dan deze beschreven in onderhavig verkooplastenboek, met uitzondering van de reeds uitgevoerde werken en de reeds bestelde of geleverde materialen, dan zal hij deze veranderingen tijdig aan de promotor dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema voor het totale project niet zou worden verstoord, en ten laatste binnen de maand na het ondertekenen van de verkoopsovereenkomst of vóór het plaatsen van de binnenmuren indien dit vroeger is gepland.

Indien de promotor oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een prijsberekening voorleggen.

Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de koper dienen ondertekend te worden en bovendien aan de daarin vermelde voorwaarden hebben voldaan.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering en oplevering van de supplementaire werken.

De materialen waarvoor een keuze door de koper is voorzien en in de mate dat deze wenst af te wijken van de standaarduitvoering in het onderhavig verkooplastenboek, al dan niet met een meerprijs tot gevolg, zijn te kiezen in de toonzalen van de leveranciers aangeduid door de promotor (het betreft o.m. vloer- en muurtegels, parket, sanitaire toestellen, radiatoren, keuken- en badkamermeubelen, binnendeuren...)

Zonder schriftelijke toelating van de bouwheer/promotor, is het de koper niet toegelaten andere aannemers aan te stellen voor de afwerking van zijn wooneenheid, noch zijn keuze te maken in showrooms die niet aangeduid zijn door de bouwheer/promotor.

Alle supplementaire werken mogen alleen door de promotor of zijn aangestelden worden uitgevoerd.

3.4 In bezitname

Minimaal 2 weken voor de voorlopige oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip. Het gebouw en de wooneenheden worden “bezemschoon” opgeleverd, uitgezonderd het sanitair, tegelwerken en beglazingen die “schoon” opgeleverd worden.

De koper mag het onroerend goed in bezit nemen (overhandiging van de sleutel inkomdeur) na de aanvaarding van de voorlopige oplevering, nadat hij heeft voldaan aan alle voorwaarden vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering en na ontvangst door de promotor van de volledige aankoopprijs, incl. meerwerken.

Eens de koper het onroerend goed in bezit heeft genomen, zal geen enkele vordering tot schadevergoeding meer kunnen worden ingediend voor wat betreft de schade aan de vloerbekleding, de binnenschrijnwerkerij, de trappen, leidingen, en alle inrichtingen, andere zichtbare gebreken enz., daar deze inbezitname de uitdrukkelijke bevestiging inhoudt dat het onroerend goed werd opgeleverd in de staat van afwerking conform de plannen en het verkooplastenboek.

3.5 Termijnen

De uitvoeringstermijn voor de privatieve delen van iedere wooneenheid, waarbij voorlopig kan opgeleverd worden en de normale bewoonbaarheid waarborgt, wordt aangegeven in iedere verkoopsovereenkomst.

Desalniettemin zal de voorlopige oplevering door de promotor kunnen gevraagd worden vóór deze uiterste datum.

De tijdelijke opschorting van de werken omwille van overmacht leidt van rechtswege en zonder schadevergoeding tot de verlenging van de oorspronkelijke voorziene uitvoeringstermijn.

Bij vertraging in de uitvoering van de werken of de leveringen door de schuld van de promotor, moet deze laatste, te rekenen vanaf een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot door de koper betekend, aan de koper een forfaitaire schadevergoeding betalen, die overeenstemt met de bedragen die in de verkoopsovereenkomst worden vermeld. De ondertekening van het PV van voorlopige oplevering kwijt in ieder geval de promotor/verkoper van iedere achteraf gevraagde schadevergoeding.

De koper mag niets ondernemen waardoor de uitvoering van de werken vertraging zou kunnen oplopen; zo dient hij binnen de 10 kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek of vraag van de promotor m.b.t. de afwerking van het onroerend goed dat het voorwerp is van onderhavige overeenkomst.

Voor alle onderbrekingen van de werken die zich binnen de voorziene uitvoeringstermijn voordoen en die uitsluitend te wijten zijn aan de koper is de hierboven vermelde schadevergoeding niet van toepassing en heeft de bouwheer het recht een schadevergoeding te vorderen die de meerkost die deze vertraging in de uitvoering van de werken voor hem meebrengt volledig compenseert.

3.6 Verkoopsvoorwaarden

Alle voorwaarden, andere dan deze die reeds hierboven zijn vermeld, waaronder de verkoop van de onroerende goederen in dit bouwwerk onderhevig zijn, zijn opgenomen in de verkoopsovereenkomst van deze goederen.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de promotor. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen en grondig kennis te hebben van de inhoud.

VOOR AKKOORD,

Datum:

De koper,

De verkoper,