

VERKOOPLASTENBOEK – 2 HALF OPEN BEBOUWINGEN

Loten 3 en 4 – Blakevijverstraat te Beverlo



HOOFDSTUK 1: INLEIDING

Onderhavig document bevat een beschrijving van de uit te voeren werken, alsook een aantal algemene voorwaarden en afspraken in geval de koper wijzigingen aan zijn of haar woning wil aanbrengen. Dit document maakt in zijn geheel deel uit van de verkoopovereenkomst.

De beide woningen worden opgetrokken in duurzame en kwaliteitsvolle materialen.

Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers.

In de hierna volgende hoofdstukken wordt een beschrijving gegeven van de uit te voeren werken. De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor om de keuze van materialen en uitvoeringswijze aan te passen, in functie van het architecturaal concept, noodzaak (bv. Beschikbaarheid van materialen op de markt), technische of esthetische overwegingen in overleg met de ontwerper(s). De uitvoering zal altijd gelijkwaardig zijn met hetgeen beschreven is in dit bestek.

De woning worden opgeleverd conform de huidige EPB regelgeving (bouwaanvraag 2023 – BEN woningen, E-peil<30).

Enkel de plannen van het bouwaanvraagdossier en de daarvan afgeleide uitvoeringsplannen zijn contractueel bindend. Dit lastenboek vervolledigt en verduidelijkt deze plannen. Indien er echter twijfel of dubbelzinnigheid zou ontstaan, dan primeren de omschrijvingen van het lastenboek.

De architect staat in voor het opstellen van de plannen, de technische beschrijvingen en de periodieke controle op de werf tijdens de duur van de werken.

Kleine afwijkingen in min of in meer tussen de afmetingen aangeduid op plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en vormen geen grond tot het vorderen van en schadevergoeding in hoofde van de koper, of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

Alle meubilair en uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopplannen zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel.

Bouwplaats:

Blakevijverstraat z/n

3581 Beringen-Beverlo

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER WERKEN

0. Algemeen

Op basis van een grondonderzoek wordt door de Ir. Stabiliteit een studie uitgewerkt om het type van funderingen en draagstructuur te bepalen.

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatieregelgeving die bepaalde eisen stelt aan nieuwe op te richten gebouwen, stelt de ontwikkelaar een energieprestatieverslaggever aan.

De ontwikkelaar stelt van bij de ontwerpfase een veiligheidscoördinator aan.

Voor aanvang der werken zal de bouwpromotor een verzekering afsluiten voor zijn burgerlijke aansprakelijkheid en schade aan derden.

1. Inrichting van de bouwplaats

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de stedenbouwkundige vergunning.

De aannemer neemt de nodige voorzorgen om de openbare weg, de nutsleidingen en de in de nabijheid gelegen gebouwen niet te beschadigen. Aanvoer van machines, hijstoestellen, werfmaterieel gebeurt op de verantwoordelijkheid en kosten van de aannemer. De aannemer zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen.

De aannemer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden kunnen verschaffen tot de werf. Op de afsluiting zullen de veiligheidsvoorschriften aangegeven worden die van toepassing zijn bij het betreden van de werf. De bouwpromotor geeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Deze zijn van het type wind doorlatend. De afsluiting blijft staan tot het einde van de werken – voorlopige oplevering.

Op het einde van zijn werken zal de aannemer ruwbouw zijn werfinstallatie (met uitzondering van de afsluiting), alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen afvoeren op zijn kosten. Ook het afvoeren en opkuis van bouwafval, puin is voor rekening van de aannemer.

2. Grondwerken

De werken omvatten het afgraven van de teelaarde (bouwzone) en het stapelen hiervan op het bouwterrein.

De graafwerken voor funderingssleuven/balken worden uitgevoerd tot op de vaste ongeroerde grond en minimum 80cm lager dan het toekomstige maaiveld. Alles wordt uitgegraven volgens de maten van het bouwplan, stabiliteitsplan.

3.Funderingswerken

De funderingen worden gevuld met ongewapend en of gewapend beton en geleverd door een erkende betoncentrale. De afmetingen worden bepaald door de leidinggevende stabiliteitsingenieur.

De vloerplaat op volle grond wordt uitgevoerd in gewapend beton volgens studie stabiliteitsingenieur. Onder de funderingsplaat wordt een PVC folie geplaatst, tenzij anders bepaald door de ingenieur stabiliteit.

Onder de plaat of zolen wordt er een koperen aardingslus van 35mm² voorzien, geplaatst volgens de voorschriften van het AREI. Deze wordt naar boven gebracht voor aansluiting op de hoofdaardingsklem onder de elektriciteitsmeter.

Er wordt een universele aansluitbocht mee ingewerkt in de fundering om de toekomstige nutsleidingen binnen te brengen in de woning.

4.Riolering

De rioleringswerken worden uitgevoerd tot aan de rooilijn, in PVC-Benor gekeurde buizen en hulpstukken. Het plaatsen wordt zorgvuldig uitgevoerd om een regelmatige helling en goede afwatering te waarborgen. De riolering wordt uitgevoerd met buizen met diameter zoals op het plan voorzien is. De nodige putten en rioolafsluiters zijn voorzien conform bouwplan. De riolering zal worden gekeurd door een erkend controle organisme.

Tevens wordt er een regenwaterput met aparte infiltratie-put voorzien conform aanduidingen bouwplan. Er zal een wachtbuis voorzien worden naar de technische ruimte om de kopers de mogelijkheid te geven om van de putten gebruik te maken door middel van regenwaterrecuperatie.

5.Opgaand metselwerk en afwerking

De dragende structuur van het gebouw wordt gevormd door dragende binnen- en buitenmuren. De dragende muren worden uitgevoerd in snelbouw met een dikte van 14cm. Waar nodig worden metalen liggers, balken en kolommen geïntegreerd in het metselwerk.

De dragende structuur wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

Het is de kopers verboden, zonder voorafgaandelijke toestemming van de bouwpromotor en de Ir. Stabiliteit, enige wijziging aan de structurelementen aan te brengen.

De niet-dragende binnenwanden worden eveneens uitgevoerd in metselwerk van 9cm dikte zoals vermeld op de bouwplannen.

De buitenmuren worden uitgevoerd in een paramentsteen – WV65, conform de plannen, doch de ontwikkelaar houdt zich het recht voor bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal altijd gelijkwaardig zijn t.o.v. de oorspronkelijke.

6. Dragende vloerelementen

De verdiepingsvloer en de vloer van het dak zullen worden uitgevoerd in welfsels met een gewapende druklaag in beton, volgens de richtlijnen van de leidinggevende Ir. Stabiliteit.

7. Dorpels

De dorpels van de deuren en ramen worden uitgevoerd in blauwe hardsteen en/of in aluminium, voorzien van de nodige op- en druipranden daar waar nodig is.

8. Dakbedekking

De hellende daken worden afgewerkt met een dakbedekking bestaande uit pannen. Alle daken boven ruimten die tot het beschermd volume behoren worden geïsoleerd. Alle eventuele dakdoorvoeren worden waterdicht afgewerkt.

De uitvoering zal gebeuren door een gespecialiseerde aannemer en volgens de geldende WTCB normeringen.

De daken zijn berekend om voorzien te worden van zonnepanelen.

De daken worden geïsoleerd met 22cm minerale wol en langs de binnenzijde is een dampscherm voorzien. De goten en afvoeren worden voorzien in zink en aangesloten op de riolering.

De zolderruimte zelf is niet afgewerkt.

9. Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren worden uitgevoerd in thermisch onderbroken PVC meerkamerprofielen versterkt met staal en met gelaste hoeken, type Schüco Living 7 kamerprofiel of gelijkwaardig. De raamprofielen zijn voorzien van blinde afwatering met dorpelprofielen en/of epdm. Er zal een antidiestalslot op de deur gemonteerd worden met veiligheidscilinder. De kleur wordt door de architect en ontwikkelaar bepaald, conform de bouwvergunning. Sierluiken zijn niet inbegrepen in de koopprijs.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van hoogrendementsglas HR+ met een waarde $1W/m^2K$, gelaagd volgens de norm. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. Tevens worden er overal warm-edge afstandshouders voorzien. Daar waar nodig zal er gelaagd glas voorzien worden.

De voordeuren van beide woningen zijn in meranti afgelakt.

10. Thermische isolatie

In overeenstemming met de studie EPB zal elke woning voorzien worden van de nodige isolatie om aan de geldende eisen te voldoen. Alle onderdelen binnen het "beschermd volume" worden geïsoleerd, type en dikte volgens de EPB berekeningen.

11. Elektriciteit

De prijs van de installatie is berekend rekening houdende met de huidige reglementering.

De werken omvatten de volledige binnen installatie vanaf de tellers, voor elektriciteit, telecom en TV-distributie. Leveren en plaatsen en huur van tellers, tellerkast en aansluitkabel van de straat tot de tellers en de aansluiting gebeurt door het nutsbedrijf en is ten laste van de koper. Hiervoor is een vaste prijs voorzien van 4.200 euro excl. kosten.

In de prijs zijn geen lampen, lichtornamenten nog het plaatsen ervan inbegrepen.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de technische normen die van kracht zijn voor lage en gemiddelde spanning, opgenomen in het Algemeen Reglement van de Elektrische Installaties (AREI). Voor de ingebruikname van de installatie wordt deze door een onafhankelijke, erkende en bevoegde technische keuringsmaatschappij gekeurd. De kosten hiervan zijn in de prijs inbegrepen.

Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen vermits deze deel uitmaakt van een keuringsverslag.

In elke woning zijn volgende zaken voorzien:

Algemeen:

- Verdeelkast 4 rijen – 3-fasige installatie
- Automatische smeltveiligheden
- equipotentiaalverbinding watermeter, gasmeter
- 2 differentieelbeveiligers
- Aansluiting en afwerking aarding
- 2 stopcontacten voor internet en telefoon
- Beltransformator
- Keuring van de installatie
- Voeding voor regenwaterpomp in de put (pomp is niet voorzien)
- Bekabeling voor buitenvoeler centrale verwarming

Inkom:

- 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt buiten met schakelaar binnen
- 1 vrijstaand stopcontact
- Deurbel, bel
- 1 voeding regenwaterpomp

Woonkamer (leefruimte/zitruimte/bureau):

- 2 lichtpunten aan plafond met de nodige wisselschakelaars voor zitruimte/leefruimte
- 4 enkele stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt tv distributie op plintheogte (coax) + netwerkaansluiting (digitale tv) + dubbel stopcontact
- 1 aansluiting kamerthermostaat

Keuken:

- 1 lichtpunt aan plafond met 2 wisselschakelaars
- 1 enkel stopcontacten boven werkblad met schakelaar voor verlichting boven kookzone
- 1 dubbel stopcontact boven werkblad

- 1 enkel stopcontact voor koelkast
- 1 enkel stopcontact voor oven
- 1 enkel stopcontact voor kookvuur
- 1 enkel stopcontact voor dampkap
- 1 enkel stopcontact voor vaatwasmachine

Toilet gelijkvloers en V+1:

- 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar

Berging:

- 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact op plintheogte
- 2 enkele stopcontacten voor wasmachine en droogkast
- 1 enkel stopcontact verwarmingsketel (of op zolder)
- 1 enkel stopcontact ventilatie-unit (of op zolder)
- 1 rookmelder (10jaar lithium batterij)

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt badkamermeubel mee aangesloten op algemene schakelaar badkamer
- 2 enkel stopcontacten
- Equipotentiaalverbinding douche en/of bad

Nachthal-traphal-dressing:

- 2 wissel- en 1 kruisschakelaar bedienen 3 lichtpunten
- 1 vrijstaand stopcontacten op plintheogte
- 1 rookmelder (10jaar lithium batterij)

Slaapkamers 1,2,3:

- 1 lichtpunt aan plafond met schakelaar
- 2 enkele stopcontacten op plintheogte
- 1 stopcontact voor mobiel verwarmingstoestel op plintheogte
- 1 stopcontact (COAX + UTP) op plintheogte + dubbelstopcontact

Indien dressingruimte bij slaapkamer:

- 1 extra lichtpunt aan plafond met schakelaar

Buiten:

- 2 enkele stopcontacten spatwaterdicht
- 1 lichtpunt tegen achtergevel terras
- 1 lichtpunt buiten aan inkomdeur

Zolder:

- 2 lichtpunten met schakelaar
- 1 enkel stopcontact verwarmingsketel (of op zolder)
- 1 enkel stopcontact ventilatie-unit (of op zolder)
- 1 rookmelder (10jaar lithium batterij)

De schakelaars en de stopcontacten zijn van het merk NIKO Original White.

De installateur zal samen met de koper de juiste plaatsen aanduiden en het aantal lichtpunten, schakelaars en stopcontacten bespreken. Extra stopcontacten, lichtpunten, ... op vraag van de kopers zullen verrekend worden. Ook het wijzigen van de plaats kan een meerprijs tot gevolg hebben. Wijzigingen dienen uiterlijk de datum die bij de start van de koperbegeleiding zal worden vastgelegd te worden doorgegeven, teneinde de coördinatie tijdig en correct te laten verlopen.

Tevens wordt er voor 3280 Wp aan zonnepanelen geïnstalleerd op het hellend dak van de zolderverdieping. Keuring en melding op naam van kopers bij Fluvius is inbegrepen in de prijs.

12. Sanitair

Deze werken worden uitgevoerd vanaf de watermeter en volgens de voorschriften van de water leverende maatschappij. De waterleidingen worden uitgevoerd in bemantelde buis in buis systeem vanaf de collectoren tot aan het afsluitkraantje, wat voorzien is voor elk sanitair toestel en de buitenleidingen. De leidingen worden in de dekvloer geplaatst en ingewerkt in het metselwerk in de bewoonbare ruimten.

Toestellen: voorzien van warm (WW) en koud water (KW)

- Lavabo's badkamer
- Douche en/of bad
- Spoelbak in keuken

Voorzien van enkel koud water (KW)

- 2 WC's
- 1 handenwasser WC gelijkvloers
- Voeding C.V.

De afvoerleidingen zijn van zogenaamd "sanitair" PVC. De diameter van de leidingen wordt berekend om een goede afloop van de afvoerleidingen naar het rioleringsnet mogelijk te maken

Elke gewenste wijziging aan het leidingnet moet aan de projectontwikkelaar worden gemeld uiterlijk de datum die bij de start van de koperbegeleiding zal worden vastgelegd, dit om vertragingen in besteltermijnen van materialen en plaatsingstermijnen te vermijden.

Er zijn sanitaire toestellen inclusief plaatsingskost voorzien voor een waarde van € 6.500 excl. BTW, vrij te kiezen door de bouwheer in een door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal.

- 2 hangtoiletten inclusief sanblocs
- 1 handwasbakje incl. kraan op toilet gelijkvloers
- Ligbad incl. kraanwerk of douche inclusief kraanwerk
- Badkamermeubel incl. kraanwerk, spiegel, etc...

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in de min worden afgeweken. Indien de klant opteert voor duurdere toestellen, zal er een verrekening opgemaakt worden in het budget van het sanitair.

13. Regenwatercircuit

Er zal een aparte collector voorzien worden in de inkomhal, waardoor de koper in de mogelijkheid is om de buitenkraan en toilet gelijkvloers op het regenwatercircuit aan te sluiten. De nodige wachtbuizen naar de regenwaterput zijn mee voorzien in de verkoopprijs. De pomp

is momenteel niet voorzien of moet door de klant mee opgenomen worden in het budget sanitaire toestellen of dient door de koper zelf geïnstalleerd te worden.

14. Centrale verwarming en sanitair warm water

Standaard zijn de woningen voorzien van een lucht/water warmtepomp welke instaat voor de bereiding van het sanitair warm water en de verwarming van de woning.

De woning zal voorzien zijn van 1 regelthermostaat en een buitenvoeler.

Er is vloerverwarming voorzien op het volledige gelijkvloers, de overloop op de verdieping, de badkamer op de verdieping en in het toilet op de overloop verdieping. In de slaapkamers is er geen vloerverwarming voorzien.

Alle sanitaire apparatuur zoals hierboven beschreven wordt gevoed met warm water (of koud water) vanaf de collector via kunststofleidingen.

De warmwaterproductie is gebaseerd op een max. debiet van 12l/minuut. De keuze van kraanwerk kan een verhoging van het debiet vereisen. Eventuele meerkosten hieraan verbonden worden verrekend.

15. Ventilatie

Het woning is voorzien van een ventilatiesysteem type D.

Alle zichtbare luchtafvoerpunten en toevoerpunten worden uitgevoerd in witte ventilatieventielen. De ventilatie-unit komt in de berging of op één van de slaapkamers te staan. De stijgleidingen worden niet afgekast door de bouwpromotor.

Er wordt geen luchtafvoerkanaal voorzien voor de droogkast. De droogkast dient te koper te voorzien van het condenserende type.

De dampkap van de keuken is van het type recirculatie.

16. Pleisterwerken

Op de binnenmuren en de plafonds van het gelijkvloerse en de eerste verdieping wordt één laag pleister aangebracht, perfect hechtend aan de ondergrond.

Het bovenoppervlak wordt glad afgewerkt. De hoeken worden versterkt met gegalvaniseerde hoekijzers. De badkamer wordt ook volledig wit bepleisterd. Ter plaatse van douche en/of bad worden de nodige waterkerende matten voorzien.

Opmerking:

De bepleisterde oppervlaktes worden klaar voor de schilder afgewerkt. Dit wil zeggen dat de schilder al de oneffenheden en schade door de bouwwerkzaamheden nog dient bij te plamuren, op te schuren en af te kitten.

17. Dekvloeren

17.1 Vloerisolatie

Op het gelijkvloers wordt er een vloerisolatie uitgevoerd (gespoten PU-vloerisolatie of thermomix isolatiemortel), conform de richtlijnen van de EPB verslaggever en een dikte nodig volgens de EPB-regelgeving.

Op de verdieping zal er ook een isolerende uitvullaag voorzien worden.

17.2 Chapewerken

Op de vloerisolatie wordt er een gewapende dekvloer voorzien. Deze is geschikt voor het plaatsen van keramische of gelijmde vloerafwerkingen of parket.

Als aansluiting van de chape tegen de muren worden randisolatiestroken geplaatst.

18. Betegeling vloeren en wanden

Leverancier : Wijckmans te Ham.

18.1 Tegelvloeren

Keramische bevoering met een particuliere handelswaarde van 35,00 €/m² (excl. btw) naar vrije keuze van de koper.

De plaatsing van de vloeren is inbegrepen in de aankoop prijs voor zover het gekozen formaat van vloertegels tussen de 20/20cm en 60/60cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten, afwijkende legpatronen, gerectificeerde tegels e.d. zal er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Indien gewenst kan er een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen of andere. Bij plaatsing van parket of laminaat (in andere ruimtes dan in basis voorzien) dient rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen.

Voorzien op gelijkvloers:

- Inkomhal / WC
- Keuken en Leefruimte, zitruimte
- Berging

Op de verdieping:

- Nachthal/Dressing
- Badkamer
- Toilet

18.2 Wandbetegeling

Keramische wandbetegeling met een particuliere handelswaarde van 35,00 €/m² (excl. btw) naar vrije keuze van de koper.

In elke woning is een hoeveelheid van 12m² voorzien. De tegels zijn te plaatsen tot op de vloer, zonder plinten, en tot op de volledige hoogte (tenzij anders gewenst). De tegels worden met een kleefmortel op de bepleistering gekleefd en gevoegd.

De nodige stopprofielen en kitwerken zijn mee voorzien. De nodige waterdichting ter hoogte van douche en/of bad zijn mee voorzien.

18.3 Plinten

Bijpassende plinten met een particuliere handelswaarde van 9,00 €/lm (excl. btw) zijn voorzien op alle tegelvloeren.

18.4 Laminaat

De drie slaapkamers worden voorzien van een bevloering in laminaat te kiezen uit 6 kleuren. Tevens worden er bijhorende plinten voorzien. Aan de overgang tussen slaapkamer en nachthal wordt er standaard een overgangsprofiel voorzien in de kleur van het laminaat.

18.5 Raamtabletten

Alle ramen die niet tot op vloerniveau worden uitgevoerd worden voorzien van een venstertablet in natuursteen (blauwe steen), dikte +/- 2cm gelegd in de dag van het raam en +/- 1,5 cm uitstekend ten opzichte van de bezetting.

19. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke verfdeuren met een deurlijst en trapezium chambranten in mdf-wr. Het beslag bestaat uit een litto-slot, inox scharnieren (3st) en er is een inox L-shape 19mm deurklink met losse rozassen voorzien. Het geheel is onbehandeld, geplaatst. De deuren worden daar waar nodig volgens de EPB regelgeving met 1,5 cm ingekort.

Er worden geen gordijnkasten voorzien.

20. Trap

De trap naar de verdieping en de zolder worden uitgevoerd in rubberwood. De traptreden en trapbomen zijn +/-30mm dik en de tegentreden zijn voorzien in massief rubberwood van +/- 12mm. Het geheel wordt geolied in een kleur naar keuze van de klant.

Eventuele borstweringsmuren op de overlopen worden gemetst en volledig bezet.

21. Keuken

Leverancier: Keukens Geka - Opglabbeek

Er wordt een geïnstalleerde keuken met hoogwaardige kwalitatief en kunststof werkblad voorzien, volgens het ontwerp (na bespreking klant) opgemaakt door de keukenleverancier met een basispakket aan toestellen.

In deze offerte is een particulier budget voorzien van 11.000,00 € excl. btw, incl. plaatsing.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in de min worden afgeweken.

22.Buiten

De tuinen worden niet aangeplant. Verdere aanleg, aanplanting en afscheiding van de tuin is ten laste (en vrije keuze) van de koper. De koper dient evenwel rekening te houden met de voorwaarden gesteld in de afgeleverde omgevingsvergunning.

23.Algemeen

23.1 Erelonen

De erelonen van architecten en studiebureaus, voor wat betreft de originele plannen, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de bouwpromotor en de architecten voor zoverre dit technisch mogelijk is. Eventuele meerprijzen worden verrekend. Tijdens de werken wordt controle der werken door de architecten gewaarborgd.

23.2 Prestaties niet inbegrepen

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs - deze opsomming is niet limitatief: alle schilderwerken, verlichtingsarmaturen, telefooninstallaties, zonnewering, het vaststaande en niet vaststaande meubilair, de kosten en erelonen van de akte, het aandeel in de basisakte, de registratierechten op de grondwaarde, de belasting over de toegevoegde waarde op de constructiewaarde, de bouwaksen en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek staan.

23.3 Nutsvoorzieningen

De kosten voor aansluitingen aan de openbare netten zijn ten laste van de kopers, zoals elektriciteit, water en eventueel gas, alsook het huren van tellers + wachtleidingen. Hiervoor wordt een afzonderlijk forfait van 4.200,00 € excl. btw aangerekend bij akte.

23.4 Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

Voor iedere post van afwerking is een leverancier of onderaannemer door de bouwpromotor gekozen. Deze firma's zijn op de hoogte van de standaardvoorzieningen. Het is aan de kopers toegestaan wijzigingen uit te voeren aan de keuze van materialen in hun woning, doch slechts bij de aangeduide leveranciers, waarmee reeds contractuele bepalingen werden vastgelegd en binnen afgesproken termijnen.

Het is niet mogelijk om niet opgebruikte handelswaarden van een stelpost te verschuiven en te verrekenen met andere stelposten.

Het is de koper niet toegestaan werken, van om het even welke aard, voor de voorlopige oplevering van de woning door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toestemming van de bouwpromotor.

Indien een andere leverancier of onderaannemer door de koper wordt gekozen met toestemming van de bouwpromotor, dan zal er een schadevergoeding van 30% ten aanzien van de vooropgestelde budgetten aan de bouwpromotor verschuldigd zijn ter compensatie van het risico en de winstderving. De bouwpromotor draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer inzake organisatie en/of coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en of onderaannemers.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betrekken. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De bouwpromotor, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op vragen van de kopers. Op alle uitgevoerde veranderingswerken, meerwerken wordt een meerkost aangerekend, inclusief de bijhorende kosten voor administratie en coördinatie. De veranderingswerken en meerwerken worden onmiddellijk gefactureerd en zijn betaalbaar binnen een termijn van 8 kalenderdagen na factuurdatum. Door het aanbrengen van veranderingswerken, meerwerken ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwpromotor.

De bouwpromotor kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor de gebreken van grondstoffen, materialen en producten van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type en hun verwerking, opgelegd door de koper, in weerwil van het schriftelijk voorbehoud van de aannemer of de bouwpromotor, noch voor de gebreken, veroorzaakt of verergerd door de koper na de voorlopige oplevering.

23.5 Toegang tot de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en onder begeleiding van de bouwpromotor. Dit kan slechts na de voltooiing van de ruwbouwwerken wind- en waterdicht en na afspraak en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig verhaal tegenover de bouwpromotor. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen.

Alle informatie dient via de bouwpromotor of de door hem aangestelde verantwoordelijken te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt in de meest brede betekenis. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

23.6 Aansprakelijkheid

De bouwpromotor en de architecten kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en/of herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte zetting kan voordoen – onder andere veroorzaakt door temperatuurschommelingen – waardoor lichte barsten mogelijk zijn. Noch de bouwpromotor, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hierdoor aansprakelijk worden gesteld.

23.7 Waarborgen

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

Verplichtingen der partijen:

- De verkoper is verplicht de woning te leveren, bij het ondertekenen van de overdracht
- De koper heeft de verplichting de woning in ontvangst te nemen en de prijs te betalen volgens overeenkomst

- De koper zal de woning niet in bezit nemen, vooraleer de bouwpromotor hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. De sleutels worden slechts overhandigd na betaling van de volledige aankoopssom, meerwerken en na goedkeuring van de voorlopige oplevering

23.8 Veiligheidscoördinator

De bouwpromotor stelt een veiligheidscoördinator aan met de opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de uitvoering van het project. Deze kosten zijn mee inbegrepen in de verkoopprijs.

23.9 Eerste opkuis

De woning wordt voor overdracht bezemschoon proper gemaakt.

Bouwafval rondom de woning zal verwijderd worden.