

M A R K T W E G

Goederdinge

VERKOOPSLASTENBOEK

Versie 18 augustus 2023

Projectontwikkelaar/Bouwheer	<p>IMMO PDG NV met maatschappelijke zetel, Tennisbaanstraat 74, 9000 Gent BTW BE 0419 862 025</p> <p>Tel: 09 222 98 34 Email: immopdg@outlook.be</p>
Architect nieuwbouw	<p>Miguel De Mooter</p> <p>Varingstraat 22A, 9506 Geraardsbergen Gsm: 0495 69 01 94 Email: miquel.demooter@dmma.be</p>
Stabiliteit	<p>Vesting</p> <p>Grondwetlaan 71 9040 Sint-Amandsberg</p> <p>Steenweg 270A 9473 Denderleeuw</p> <p>Gsm: 0485 08 49 32 Email: info@vestingbvba.be</p>
EPB-verslaggever	<p>Vesting</p> <p>Grondwetlaan 71 9040 Sint-Amandsberg</p> <p>Steenweg 270A 9473 Denderleeuw</p> <p>Gsm: 0485 08 49 32 Email: info@vestingbvba.be</p>
Veiligheidscoördinatie	<p>Vesting</p> <p>Grondwetlaan 71 9040 Sint-Amandsberg</p> <p>Steenweg 270A 9473 Denderleeuw</p> <p>Gsm: 0485 08 49 32 Email: info@vestingbvba.be</p>
Algemene Aannemer	<p>Woningbouw Merckaert NV</p> <p>Marktweg 17a 9500 Geraardsbergen</p> <p>Tel: 054 41 44 30 info@merckaert.be</p>

Alle illustraties in voorliggend document benaderen de werkelijke plannen doch zijn niet bindend.

1. Voorstelling van het project

1.1 Aanbod

Het project betreft 2 halfopen bebouwingen. De lengte van het gelijkvloers van het gebouw op tuinniveau bedraagt 14,00m. De lengte van het verdiep bedraagt 12,50m met een plat dak van 1,50 m vooraan.

De gevelbreedte van de 2 halfopen bebouwingen bedraagt op het gelijkvloers 10,00m en het verdiep 9,00m met een plat dakje van 1,00m.

Beide woningen hebben nagenoeg dezelfde indelingen:

- Straatniveau: inkomhal, vestiaire, wc, garage, berging en zitruimte. Trap naar eetruimte/keuken en trap naar verdiep
- Tuinniveau, een half verdiepingsniveau lager: eetruimte en keuken
- Boven keuken en eetruimte, op het verdiep: kamer 1 en 2, trap naar kamer 3
- Boven garage en zitruimte, op het verdiep: kamer 3, badkamer met wc en berging

1.1.1 Rechtse Woning – LOT 1

De grondoppervlakte bedraagt 535m².

De rechtse woning heeft een gevelbreedte op gelijkvloers van 10,00m, op het verdiep 9,00m met een lengte op gelijkvloers van 14,00m en eerste verdiep 12,50m.

Op tuinniveau is een terras (enkel de funderingsplaat) voorzien met diepte 4,00m en breedte gelijk aan 9,00m.

1.1.2 Linkse Woning – LOT 2

De grondoppervlakte bedraagt 535m².

De linkse woning heeft een gevelbreedte op gelijkvloers van 10,00m, op het verdiep 9,00m met een lengte op gelijkvloers van 14,00m en eerste verdiep 12,50m.

Op tuinniveau is een terras (enkel de funderingsplaat) voorzien met diepte 4,00m en breedte gelijk aan 9,00m.

1.2 Voorschriften en richtlijnen

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- De uitvoering is gebaseerd op alle gangbare normeringen als NBN en STS normen.
- Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of goedgekeurde laboverslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de leiding en toezicht van het bouwteam, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de veiligheidscoördinator en de ontwikkelaar.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.
- De energieprestatieregelgeving (EPB)
- Het KB basisnormen brandveiligheid

1.3 Bereikbaarheid en mobiliteit

Het project is slechts 1,8 km verwijderd van het centrum van Geraardsbergen en is vanuit verschillende invalswegen bereikbaar met de wagen en het openbaar vervoer (bus).

1.4 Duurzaam en toekomstgericht bouwen

Bij het ontwerp van dit project hebben we gestreefd naar het behalen van toekomstgerichte milieu- en energieprestaties. In het project hebben wij vooreerst gezorgd voor een erg performante thermisch

isolerende 'schil' rondom het gebouw en voor een hoge graad van luchtdichtheid. Het aluminium schrijnwerk bestaat uit SAPA profielen van het type High Performance en voldoet zo aan de laatste eisen van energieprestatieregelgeving voorzien in het EPB-verslag. De isolatie van de platte daken bedraagt 16 cm. Zo krijgen deze woningen een hoge comfortabele isolatiegraad. De woningen zijn eveneens voorzien van een erg performant verwarmings- en ventilatiesysteem.

2 Algemene technische beschrijving

De woningen worden opgetrokken in materialen van eerste keuze. Dit zal de degelijkheid en het esthetisch uitzicht ervan waarborgen.

De werken worden uitgevoerd door gespecialiseerde aannemers welke onder toezicht staan van de bouwheer en het studiebureau.

2.1 Aansluitingen

De woningen worden door de koper aangesloten op de openbare netten van riolering, drinkwatervoorziening, elektriciteit, gas en telecommatenschap.

2.1.1 Riolering

De afwatering van zowel regenwater als sanitair water gebeurt via een hoogwaardig kunststof leidingstelsel.

2.1.2 Nutsvoorzieningen

De verschillende nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, telecom, TV en data) moeten binnenkomen in de voorziene energiebocht, deze is geplaatst in de garage op het gelijkvloers van de respectievelijke woningen. De voorziene installatie in de woning start vanaf de tellers in de garage. De waterdichting van de binnenkomende nutsvoorzieningen dient te gebeuren door de uitvoerende maatschappijen.

2.2 Gesloten ruwbouw

2.2.1 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig met de plannen, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit. De funderingen worden aangezet op vaste grond. De aard van de funderingswerken zal vastgelegd worden door de ingenieur stabiliteit na uitvoering van diepsonderingen ter bepaling van de draagkracht van de bodem. De ondergrondse kruipkelder wordt gemetst, de buitenkant is gedicht met roofing. Deze kruipkelder heeft enkel een functie om nutsleidingen te plaatsen en te controleren.

2.2.2 Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen, Benor-gekeurd, volgens het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan. Dit gebeurt met tussenplaatsing van de nodige inspectieputten, regenwaterputten, buffer- en/of infiltratiebekkens. De aansluiting op de openbare rioleringsnet wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke verordeningen. De keuring van het rioleringsstelsel op het terrein, door een bevoegd organisme, is inbegrepen.

2.2.3 Metselwerk

Alle dragende en niet-dragende muren vanaf het tuin- tot het dak niveau worden uitgevoerd volgens de traditionele bouwmethode overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie.

De dragende muren worden uitgevoerd met gelijmde snelbouw van het type PLS LIJMBLOKKEN 495x140x249;

495x200x249 (overeenkomstig de plannen van de ingenieur stabiliteit).

De binnen-/scheidingswanden worden eveneens uitgevoerd met gelijmde snelbouw van het type PLS LIJMBLOKKEN 495x100x249; 495x140x249; 495x200x249.

De scheidingsmuren tussen de beide woningen worden opgetrokken uit een ontdubbelde muur met gelijmde snelbouw van het type PLS LIJMBLOKKEN 495x140x249 met tussenin akoestische isolatie van het type Isover Party-Wall 5cm.

2.2.4 Gewapend beton

De betonstudie werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieursbureau stabiliteit en is conform de voorschriften van Eurocode (2). De samenstelling van het beton wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit. De draagvloeren van de woningen worden uitgevoerd als massieve betonvloeren. Het type en de uitvoeringswijze worden bepaald door de ingenieur stabiliteit. De betonnen draagvloer bestaat uit geprefabriceerde predalles platen met een ter plaatse gestorte gewapende druklaag, zodat de betonplaat als één monoliet geheel kan worden beschouwd.

Funderingsplaat, funderingsbalken en alle vloerplaten worden uitgevoerd in ter plaatse gestorte beton.

2.2.5 Gevelafwerking

De gevels van de woningen worden voorzien van een performante spouwisolatie type Recticel Eurowall 14 cm, afgewerkt met een gelijmde genuanceerde roodkleurige baksteen. Een deel van de voorgevel van het gelijkvloers wordt afgewerkt met een gevelbekleding in Trespa. Specifieke gevelelementen zoals dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen van Belgische kwaliteit.

2.2.6 Platte daken

Op de draagvloeren van de platte daken wordt een lichte beton chape aangebracht, voorzien van de nodige helling voor de afvoer van het hemelwater. Hierop wordt een dampscherm aangebracht, aangevuld met een hoogwaardige dakisolatie type Unilin Utherm Roof L 16cm. Daarboven komt een dakdichtingssysteem in EPDM. Dakrandafwerkingen worden uitgevoerd met aluminium dakrandprofielen in een standaard kleur dicht aanleunend bij de kleur van het buitenschrijnwerk.

Het volledige systeem voor de regenwaterafvoer wordt gedimensioneerd door de architect en uitgevoerd overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant.

De waterafvoer van alle platte daken gebeurt via afvoeren uit Anthra-zink richting rioleringsstelsel.

2.2.7 Terrassen

Voor het terras aan de tuin wordt enkel de funderingsplaat voorzien. De afwerking is ten laste van de koper (wordt beschouwd als omgevingswerken en is niet begrepen in de aankoopprijs).

2.2.8 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk van de woningen zijn voorzien in aluminiumprofielen gelakt in een antraciet kleurige tint naar keuze van de bouwheer. De ramen worden ingevuld met een dubbele isolerende beglazing ($U_{gl} = 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$).

2.2.9 Garagepoorten

De poorten van de woningen zijn sectionale poorten van de firma L-Door met panelen ST3, vlak niet gelijnd. De voorziene dagmaat van de poort (BxH) is 3,00 x 2,30m.

De poort is voorzien van een energiezuinige motor met led-verlichting.

Ter bediening van de poort is een draadloze drukknop voorzien met 2 zenders.

In geval van een elektriciteitspanne kan de poort manueel ontgrendeld worden.

2.2.10 Vloeropbouw

De keuken/eetruimte en volledige kruipruimte worden voorzien van een thermisch gespoten isolatielaag (PUR) met een dikte van 12cm, op de overige verdiepingen van het gebouw wordt 5cm (PUR) geplaatst. Alle ruimtes van het gebouw behalve de kruipruimte krijgen een cementgebonden zwevende dekvloer van +/- 8cm waarop de afwerking (tegels/laminaat) geplaatst zal worden.

2.2.11 Deurdorpels

De dorpels bij alle (toegangs)deuren en ramen worden uitgevoerd in blauwe hardsteen van Belgische kwaliteit.

3 Technische beschrijving woningen

3.1 Binnendeuren

De binnendeuren van de woningen worden uitgevoerd als gladde verfdeuren met inox beslag. De binnendeuren zijn voorzien van een MDF-omlijsting. Eén grondlaag van de deurbladen en omlijsting is inbegrepen.

3.2 Trappen

De trappen binnen de woningen zijn volledig afgewerkte gladde prefabbetontrappen. De trappen hebben een industriële betonlook, lichte kleurverschillen zijn mogelijk. Een zwartgelakte handgreep is voorzien.

3.3 keuken

De keuken is niet inbegrepen in de totaalprijs.

3.4 Vloerafwerking

Er worden keramische tegels (formaat 60x60cm) met bijhorende plinten voorzien in de inkomhal, vestiaire, zithoek, keuken/eetplaats, badkamer en toiletruimtes.

In de bergingen en de garage wordt een tegel type Lasselberger (formaat 30x30cm) met bijhorende plinten voorzien.

In de nachthal en slaapkamers wordt een laminaatparket met bijhorende MDF plinten voorzien.

3.5 Wandtegels

De betegeling is voorzien op de wanden in de doucheceel (plafondhoogte). Rond het bad en +/-60cm boven het bad. De douchewanden worden voorzien van een waterdichte doek vooraleer de keramische wandtegels geplaatst worden.

3.6 Pleister- en schilderwerken

Alle muren en de plafonds behalve het plafond van de garage worden vlak gepleisterd tot een normale afwerkingsgraad conform de normen van het WTCB.

Alle schilderwerken zijn ten laste van de koper.

3.7 Elektrische voorzieningen

De volledige installatie zal uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van de stroom leverende maatschappijen, conform het AREI.

Een lijst en een plan van de elektrische installatie per ruimte zal u worden gegeven op eenvoudige vraag.

Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de technische verkoopplannen en onderstaande beschrijving zullen de elektrische schema's primeren.

Er worden geen verlichtingstoestellen geleverd of geplaatst in de woningen, met uitzondering van eventuele verlichting die geïntegreerd is in het lavabomeubel.

3.8 Verwarming

Een centrale verwarmingsinstallatie met warmtepomp Daikin All-in-one ERGA08 + EHV08S23D6V is voorzien:

- * met ingebouwde boiler voor warmwaterproductie
- * Verwarmen
 - * Circulatiepomp ingebouwd
 - * expansievat pneumatex 25 liter
 - * Vuilafscheider en luchtafscheider 4/4"
 - * Vullingsflexibel 1/2"
 - * Veiligheidsgroep 3/4"
 - * Inclusief zoneventielen

72 m2 vloerverwarmingssysteem Begetube op het gelijkvloers in volgende ruimtes: keuken, eetruimte, zitruimte, WC en hal.

70 m2 vloerverwarmingssysteem Begetube op het verdiep in volgende ruimtes: 3 slaapkamers en badkamer. De vloerverwarming is te verleggen volgens het meanderpatroon, bestaande uit vloerverwarmingsleidingen in PE, te bevestigen op een PE rasterfolie met bevestigingsclips.

Dispertieproduct om te verwerken in de afwerkingschape wordt bijgeleverd. De uitzettingsvoegen en de randisolatie moeten uitgevoerd worden volgens de regels van goed vakmanschap.

Na de bestelling wordt een studie door Begetube met legschema en te plaatsen uitzettingsvoegen afgeleverd.

Inclusief aan-en terugvoercollectoren, voorzien van de nodige toebehoren. Deze collectoren moeten voorzien worden op een steeds bereikbare plaats. Inclusief pompgroep met mengkraan en pompgroep zonder mengkraan.

Het vermogen van de vloerverwarming is berekend volgens de norm EN442, bij een temperatuurregime van 50/30°C, een buitentemperatuur van -10°C en een binnentemperatuur van 18°C in de inkom, 22°C in de leefruimte en keuken.

3.9 ventilatie

Het geavanceerd ventilatiesysteem van het recirculatietype (systeem D) met warmterecuperatie type Itho Daalderop is voorzien.

Als algemeen principe geldt dat er een luchttoevoer is in de zithoek, eetruimte en in slaapkamers.

De afzuig van de lucht situeert zich in de vochtige ruimtes zoals keuken, badkamer, technische berging en toilet.

- plaatsen van een ventilatiesysteem met warmterecuperatie
- inclusief pulsie- en extractiemonden (witgelakt)
- extractiepunten
 - Gelijkvloers: wc, keuken en berging
 - Verdiep: badkamer en wc
- Pulsiepunten:
 - Gelijkvloers: zitruimte en eetruimte
 - Verdiep: 3 slaapkamers
- inclusief geluidsdempers, aan-en afvoerleidingen deels galva spiraalbuizen en flexibels
- vervuilde lucht wordt afgevoerd via het dak met een water- en winddichte kappen
- inclusief afregeling en debietmetingen
- inclusief filters in de extractiemonden
- de motor wordt geplaatst in de berging op het eerste verdiep

3.10 Leidingen

Alle leidingen voor koud en warm water zijn voorzien in kunststof buizen met aangepaste diameters. Alle verbindingen gebeuren met aangepaste hulpstukken. De leidingen worden aangesloten op verdeelcollectoren. Alle nodige leidingen naar de toestellen zijn inbegrepen.

De afvoerleidingen worden voorzien in warmtebestendige PVC met de diameters aangepast aan het toestel.

De watertellers worden reglementair aangesloten met terugslagkleppen enz... volgens de vigerende

reglementeringen van de watermaatschappij.

De kosten voor de aansluiting door de watermaatschappij zijn ten laste van de koper.

De plaatsing van waterontharders wordt ten zeerste aanbevolen (niet in prijs inbegrepen).

Er is een waterpomp voor de regenwaterput voorzien.

Voor de afvoer van keukenwater is een opvoerpomp voorzien.

Omwille van de vereiste luchtdichtheid en de energieprestatie van het gebouw is er geen luchtafvoer voor een droogkast of voor een dampkap voorzien. Er zijn in dat geval enkel een droogkast van het condenserende type en een recirculatie dampkap mogelijk.

3.11 Sanitaire toestellen

De sanitaire toestellen in de badkamer en de toiletten zijn begrepen in de verkoopprijs.

3.12 Zonnepanelen

Het ontwerpen, leveren en plaatsen van een fotovoltaïsche zonne-installatie volgens de vereisten in het EPB-verslag. De elektrische aansluiting aan het lokale elektriciteitsnet en de opstart van de installatie.

De verbinding met het lokale netwerk van de eindgebruiker gebeurt via WIFI of via een ethernet kabelverbinding (RJ45 stekker) aan de aanwezige router in de nabijheid van de omvormer.

Extra hardware aansluitwerken voor de monitoring evenals uitgebreide configuratie van het lokale netwerk, teneinde de monitoring te kunnen activeren en opstarten, vallen niet onder de vermelde prijs.

Plaatsing van de panelen:

De modules worden geplaatst op het plat dak van de woning in zuid montage: oriëntatie +/-10° ; helling modules : 13°. PVGIS opbrengstsimulatie: 990 kWh/kWpiek.

De zonnepanelen worden op aluminium profielen vastgemaakt met behulp van de gepaste moduleklemmen.

Deze profielen worden op driehoeksprofielen bevestigd onder hoek van 13°. Dit is een beste compromis tussen opbrengst en windbelasting. Deze driehoeksprofielen worden op speciale draagprofielen geschroefd zodat een driedimensionaal stabiele draagstructuur wordt verkregen met optimale ondersteuning van de zonnepanelen. Onder deze draagprofielen worden speciale rubber matten geplaatst ter bescherming van de dakbedekking. De volledige structuur wordt verzaaid met betontegels als ballast . Totale belasting +/- 20 kg/m².

De DC-kabels van de zonnepanelen worden via dak en wachtbuis naar binnen geleid in de berging/garage . Daar wordt de omvormer geplaatst in de nabijheid van de zekeringkast. De aansluiting gebeurt aan de hoofdzekeringkast na de algemene verliesstroomschakelaar.

De aarding van de installatie wordt beschouwd als in orde.

Specificaties zonnepanelen:

Versie met éénfasige PV-omvormer van SOLIS S6-GR1P3.6K

Opstelling: 9 modules in landscape oriëntatie zuid en helling 13°.

Opbrengst gecombineerd volgens PV GIS Europe: 990 kWh/jaar/kWpiek, jaarlijks te verwachten opbrengst: 3550kWh/jaar.

Fotovoltaïsche zonnepanelen voor elektriciteitsproductie netgekoppeld 3645 Wp:
compleet systeem met een geïnstalleerd piekvermogen van 3645 Wp.

Vermogensgarantie: 25 jaar op 84% van het minimumvermogen lineair

Productgarantie: 15 jaar. PID-vrij. Hoog modulerendement van 20,7%

Montagemateriaal Schletter: fabrieksgarantie 10 jaar.

PV- omvormer Solis S6-GR1P3,6K, 1x230V+N, 16 A, 3,6 kW.

Met display , Aluminium behuizing en ingebouwde DC-schakelaar, 2 MPP-ingangen .

Max. rendement: 97,6% ; Europees rendement: 96,6 %; ultra lage opstartspanning

Beschermklasse: IP66 ; Fabrieksgarantie 10 jaar; WIFI of LAN

AREI-keuring

4. Algemene Voorwaarden

4.1 Algemene bepalingen

De plannen zijn gemaakt door de architect en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer.

De bouwvergunning werd afgeleverd door stad Geraardsbergen op 26/04/2022.

De keuring van de producten valt ten laste van de bouwheer.

De reglementering van het ARAB (Algemeen Arbeidsreglement). Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezichtigen.

4.2 Prijs

4.2.1 Kosten inbegrepen in de prijs

De volgende kosten zijn inbegrepen in de aankoopprijs van de woning:

- Kosten voor de vereiste vergunningen, bouwtaken en kosten ten gevolge van lasten die opgelegd worden bij de vergunning
- Erelonen voor architecten, studie bureaus en veiligheidscoördinatie.
- Sanitaire toestellen en vast meubilair (lavabomeubels).

4.2.2 Kosten niet inbegrepen in de prijs

De volgende kosten zijn niet inbegrepen in de aankoopprijs van de woning:

- Alle op de plannen aangeduide meubelen, met uitzondering van de sanitaire toestellen en lavabomeubel
- Keuken
- Schilderwerken
- Gemeentelijke en gewestelijke taken op de verkochte goederen
- Alle kosten betreffende rechten en erelonen van de notariële akte
- De BTW & registratierechten
- De kosten voor de aansluiting en de voorbereidende werken van de nutsleidingen
- Elke wijziging in BTW-tarief of registratierechten is in het voor- of nadeel van de koper
- Verkavelingsakte
- Opmetingskosten landmeter
- Eventuele afsluiting tussen de loten
- Buitenaanleg

De voorlopige oplevering of de inbezitneming van een privaatief zal als aanvaarding gelden.

4.3 Plannen en materialen

De verkoopplannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomsten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, gecontroleerd en goedgekeurd door de Bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

De plannen, presentaties, illustraties en foto's of in de technische omschrijving genoemde maten werden ter goeder trouw opgemaakt. Alle op de beelden genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. Dezelfde redenering geldt voor de visualisaties. In geen geval kunnen partijen zich op de afwijkingen beroepen om een vergoeding of supplement te eisen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen in

voorgaande beschrijving gestipuleerd werd.

De Bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard. Zij worden ter kennis gebracht aan de koper.

De Bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen onder meer voortvloeien uit redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard of uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, vertragingen in de leveringen die onverenigbaar zijn met de voortgang van de werken, en dergelijke meer) of kunnen voortvloeien uit de afwezigheid, het faillissement, het onvermogen of de tekortkoming van de leveranciers of onderaannemers.

Ook deze veranderingen worden ter kennis gebracht aan de koper op de wijze als hierboven gesteld.

4.5 Wijzigingen en keuzes

De koper krijgt de mogelijkheid om wijzigingen en keuzes te maken over de inrichting en afwerking van de woning. De kopers mogen op eigen initiatief geen wijzigingen aan het verkochte goed aanbrengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren. Zij mogen wel vragen om wijzigingen uit te voeren, voor zover daardoor de stevigheid van de constructie niet aangetast wordt, en mits de verkoper van de gebouwen daarmee instemt.

Wijzigingen zijn slechts door de verkoper van de gebouwen uit te voeren indien de vordering van de werken dit nog toelaat.

Het staat de Bouwheer vrij de door de kopers gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren.

De wijzigingen worden berekend ten opzichte van de in het lastenboek vermelde handelswaarde. Voor sanitaire toestellen geldt hiervoor de cataloguswaarde bij de leverancier.

In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat, bij de keuze door de koper van een andere handelswaarde, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing, meer snijverlies bij grotere formaten,...

4.6 Werfbezoeken en controle van de werken

De Bouwheer begrijpt dat de kopers de evolutie van het bouwwerk willen volgen en voorzien daartoe werfbezoeken op afspraak.

De koper mag zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de Bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de Bouwheer.

4.7 Betalingen

Ieder eisbaar bedrag moet betaald worden binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum.

Na verloop van de betalingstermijn brengt het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest op ten belope van tien ten honderd (10%) per jaar, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de bouwheer alle andere rechtsmiddelen aan te wenden, zoals ontbinding van de verkoop en de stopzetting van de werken aan het privaatief.

Alle betalingen aan de Bouwheer moeten gebeuren in geldige speciën met wettelijke koers in België, of door storting op zijn bankrekening; in het laatste geval zal het ontvangstbewijs van de bank gelden als kwitantie. Indien er meerdere kopers zijn van éénzelfde kavel zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar verbonden, zowel hun erfgenamen of opvolgers ten algemene titel.

Gedurende de uitvoering van de werken en tot de volledige afbetaling is het de koper niet toegestaan zijn rechten af te staan zonder de toelating van de Bouwheer.

4.8 Tegenstrijdigheden

Als er tegenspraak is tussen de verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde:

1. Aankoopakte
2. Compromis
3. Verkooplastenboek
4. Verkoopplannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

4.9 Oplevering

De voorlopige en definitieve oplevering wordt beschreven in de verkoopovereenkomst.

4.10 Erelonen architect

De erelonen van de architect van het gebouw zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en de Bouwheer.

4.11 Inbezitneming

De koper bekomt het genot en het vrij gebruik van het op te richten of in oprichting zijnde verkochte goed vanaf de voorlopige oplevering, mits betaling van de volledige koopsom, evenals van de prijs verschuldigd voor de eventuele meerwerken, de belasting over de toegevoegde waarde, de kosten en alle andere eventueel door de kopers nog verschuldigde bedragen.

De Bouwheer is er niet toe gehouden het verkochte goed te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingschaal.

Elk uitstel, veroorzaakt door niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper.