

VERKOOPLASTENBOEK

PROJECT SPRUITHOEK

“Bouwen van 3 BEN-woningen halfopen bebouwing in het hart van de Faluintjes”

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Algemene bepalingen
3. Bouwteam
4. Constructie
5. Afwerking
6. Thermische en akoestische isolaties
7. Technieken
8. Afwerkingsmaterialen van de woningen volgens keuze koper
9. Buitenaanleg
10. Algemene administratieve bepalingen

1. Inleiding

Het verkooplastenboek heeft als doel de werkzaamheden te omschrijven van het residentieel project Spruihoek gelegen te AALST (MOORSEL). De koper wordt een volledig afgewerkte ééngezinswoning aangeboden conform onderstaande bepalingen.

De koper kan, voor zover de stand van de werkzaamheden dit nog toelaat, de afwerking van de woning zelf bepalen, conform het afwerkingsbudget. De koper kan eveneens van de vooropgestelde afwerkingsbudgetten afwijken. De modaliteiten hiervan zijn gespecificeerd in de Algemene administratieve bepalingen.

2. Algemene bepalingen

2.1. Omschrijving van het project

Het nieuwbouwproject Spruihoek bestaat uit drie ééngezinswoningen met privétuin en eigen oprit en garage. Lot 1 beschikt over 3 verdiepingen onder platdak (kelderverdieping, gelijkvloers en eerste verdieping). Loten 2 en 3 bestaan uit 2 verdiepingen onder plat dak.(gelijkvloers en eerste verdieping) en vrijstaande garage

Het volledige ontwerp en de uitvoering wordt volgens de Belgische normen gerealiseerd.

2.2. Ligging van het project

Het residentieel project Spruihoek is gelegen aan de Lievevrouwstraat 48 te 9310 Moorsel, een deelgemeente van Aalst. Deze woningen zijn landelijk gelegen met een vlotte verbinding naar Gent en Brussel via de autosnelwegen en openbaar vervoer

2.3. Verkoopplannen: meetsystemen

De plannen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem (NBN B 06-002 (1983)). De woningen worden opgemeten volgens artikel C.2.4.2 'Gebruiksoppervlakte van een woning' van bovenvermelde norm; namelijk vanaf de buitenkant van de buitenmuur tot aan de as van de scheidingsmuur tussen twee woningen.

Technische kokers gelegen binnen de omtrek van het woning zijn gerekend in de oppervlakte van de betreffende woning.

Op de verkoopplannen zijn de afmetingen, maten en oppervlaktes slechts bij benadering aangegeven zodat afwijkingen in de uitvoering steeds mogelijk zijn. De koper dient dan ook

rekening te houden met afwijkingen in de gebeurlijk op de plannen vermelde afmetingen maten en oppervlakten ten opzichte van de uitvoering ervan.

Aannemer

LDW-studiebureau B.V.
Lievevrouwstraat 48
9310 AALST
BE 0473 305 659



Architect

Archi-ven BV
Ninovesteenweg 105
9320 Aalst
BE 0445 721 928
www.archi-ven.be



Stabiliteit

Stabilis BV
Stationsstraat 68
9450 Haaltert
BE 0671 832 094
www.stabilis.be



EPB

iGenia BV
Vosken 1
9620 Zottegem
www.igenia.be



De bouwheer kan deze bureaus steeds vervangen door ontwerpers met gelijkwaardige kwalificaties.

3. CONSTRUCTIE

3.1. Inplanting

De inplanting van het gebouw gebeurt overeenkomstig de plannen en richtlijnen van de verleende vergunning(en).

3.2. Grondwerken

De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte, nodig om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken.

3.3. Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton in functie van de weerstand van de grond, volgens grondonderzoek, in overeenstemming met de stabiliteitsstudie en onder verantwoordelijkheid van de ingenieur stabiliteit.

3.4. Onderbouw

De kelderwanden worden uitgevoerd in gewapend beton conform de berekeningen en ontwerpcriteria zoals opgesteld door de stabiliteitsingenieur. De overige wanden bestaan uit niet - dragend metselwerk. Het metselwerk wordt achter de hand gevoegd tenzij er wordt geopteerd voor lijmsysteem volgens keuze ontwerper.

De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief. Alle lengtes, breedtes en hoogtes worden bepaald in de stabiliteitsstudie. De uitvoering wordt hierop aangepast.

Voor de toegang tot de garage zal een geautomatiseerde poort voorzien worden. De vormgeving, type en kleur wordt bepaald door de ontwerper. Er zal één afstandsbediening voorzien om de toegangspoort te bedienen. Bijkomende afstandsbediening zijn beschikbaar op aanvraag en na bestelling bij de leveranciers, op kosten van de koper. Er wordt een drukknopbediening voorzien aan de binnenzijde van de poort.

In de ondergrondse kelder, technische lokalen en lokalen voor nutsvoorzieningen blijven de constructieve elementen zichtbaar er zal dus geen pleister- of schilderwerk voorzien worden op wanden en plafonds. De vloeren worden uitgevoerd in gepolierde beton of keramische tegel volgens keuze ontwerper. Kleine aftekeningen op gepolierde betonvloeren kunnen niet ten nadele van de bouwheer / aannemer afgewend worden. Daar waar nodig worden constructieve elementen geïsoleerd in kader van de opgelegde EPB normeringen.

3.5. Bovenbouw

3.5.1. *Draagstructuur*

De draagstructuur van het gebouw wordt uitgevoerd in houtskelet of traditioneel bouwsysteem. De wanden tussen de woningen onderling worden als ontdubbelde wanden uitgevoerd. Tussen deze ontdubbelde wanden wordt er conform de EPB studie isolatie voorzien om het thermisch en akoestisch comfort te garanderen.

Vloerplaten, dakplaten, kolommen en balken, dragende wanden en eventueel andere bouwelementen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de raadgevende ingenieurs.

De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief. Alle lengtes, breedtes en hoogtes worden bepaald in de stabiliteitsstudie. De uitvoering wordt hierop aangepast.

3.5.2. Daken

De draagstructuur en opbouw wordt bepaald door de ontwerpers met inbegrip van, waar nodig een hellingslaag, thermische isolatie (conform de EPB studie) en een waterdichting.

3.5.3. Regenwater afvoeren

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink, kunststof (PE/ PVC/ ...) of gelijkwaardig. De weggewerkte afvoeren worden uitgevoerd in kunststof (PVC/ PE of gelijkwaardig).

4. AFWERKING

4.1. Technische bepaling afwerking van de individuele woningen

4.1.1. Oppervlakteafwerkingen wanden en plafonds

De plafonds en binnenmuren worden bezet met een spuitpleister en/of pleisterwerk, of afgelijmd bij toepassing van silicaatstenen of gipskartonwanden en worden schilderklar afgewerkt. Dit wil zeggen "klaar voor de schilder", de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren, plamuren, opvullen van kleine gaten, ...). Eventuele schilder- en/of behangwerken dienen na oplevering in opdracht en voor rekening van de Koper zelf uitgevoerd te worden. De uitspringende verticale hoeken van muren, dagkanten en ramen worden over de volledige lengte beschermd met hoekprofielen.

Door het "leven" van een nieuw opgericht gebouw kunnen er in de wanden en de bepleistering scheuren ontstaan die onvermijdelijk zijn. De door de stabiliteitsingenieur berekende toegestane zetting kan tot nog ruim één jaar na realisatie van het gebouw stelselmatig plaatsvinden. Bijgevolg is het mogelijk dat ongeveer één jaar na de oplevering er "retouches", correcties van het schilderwerk / behangwerk mogelijk is. Op een ogenblik dat het gebouw zich "gezet" heeft en meestal minder nieuwe scheuren te verwachten zijn. De koper wordt aangeraden om de voegen tussen het plafond en de muren een soepele voeg te voorzien omwille van de mogelijke scheurvorming. Eventuele schilder- en/of behangwerken dienen na oplevering in opdracht en voor rekening van de koper zelf uitgevoerd te worden.

4.1.2. Dekvloeren (chape)

De binnenvloeropbouw van de bovengrondse wooneenheden is voorzien van een thermische isolatielaag waarop een uitvullingslaag (dekvloer) wordt aangebracht. Hierop wordt de uiteindelijke vloerbekleding geplaatst. Deze uitvullingslaag (dekvloer) wordt gewapend om scheurvorming te beperken. De dekvloer wordt afhankelijk van de gekozen afwerking uitgevoerd, indien de keuze van de vloerafwerking een speciale voorbehandeling van de ondergrond vereist of aangepaste nivellering, zal deze afzonderlijk verrekend worden. Aangezien een cementgebonden dekvloer toegepast wordt, dient er rekening gehouden te worden met eventuele lichte scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp. Bij plaatsing van een samengestelde planken vloer dient rekening gehouden te worden met een lange(re) droogtijd van de dekvloer om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor uitvoeringstermijnen overschreden worden, zal dit nooit ten nadele van de bouwheer gebruikt kunnen worden. De koper zal hierdoor geen schadevergoeding kunnen vragen.

4.1.3. Raamtabletten

De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen of uitgepleisterd, keuze te bepalen door de ontwerper, tussen dagkanten van de ramen.

4.1.4. Gordijnkasten

Gordijnkasten worden niet voorzien.

4.1.5. Vast meubilair

Er wordt geen vast meubilair voorzien.

5. THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

Het gebouw voldoet aan een **maximum E peil van 30** en een **maximum K peil van 40**

Het EPB-certificaat wordt ten laatste voor de definitieve oplevering van het woning overhandigd.

Qua lucht- en contact-geluidsisolatie tussen de wooneenheden voldoen de woning scheidende constructies aan de vigerende voorschriften van normaal akoestisch comfort.

6. TECHNIEKEN

6.1. Verwarming

Elke woning is voorzien van een warmtepomp. In de woningen zijn de slaapkamers, badkamer, leefruimte (inclusief keuken),berging, hal en toilet verwarmd met vloerverwarming.

De warmteverliezen worden berekend en toegepast conform de EPB-studie.

6.2. Sanitaire installatie

De installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma en beantwoordt aan de vereisten van de maatschappij voor waterbedeling.

Er worden individuele watermeters voorzien door de nutsmaatschappij welke zijn opgesteld in het technisch lokaal, gelegen in de ondergrondse verdieping.

De afvoerleidingen worden in HDPVC, PE, PVC of gelijkwaardig gelegd, bestand tegen hoge temperaturen. De aanvoerleidingen koud en warm water zijn uitgevoerd in aluminium-kunststofbuizen omgeven door een beschermmantel of gelijkwaardig.

Betegelde inloofdouches zonder douchebak zijn technisch niet mogelijk, wel zijn inloofdouches met platte douchebak mogelijk. Met platte douchebak bedoelt men een douchebak met minimale opstap en dus (deels) verzonken. Deze keuze is enkel mogelijk indien kenbaar gemaakt voor het uitvoeren van de chapewerken. Standaard worden douchebakken op de vloer geplaatst.

6.3. Ventilatie

Conform de berekeningen van de EPB verslaggever wordt er, een ventilatie-unit geïnstalleerd. De ventilatie-unit wordt aangesloten op luchtkanalen in de schacht die instaan voor de afvoer van de vervuilde lucht.

De aanvoer- en extractiepunten en het debiet worden bepaald door de ontwerpers, in functie van de EPB regelgeving. Het type van ventilatiesysteem wordt bepaald door de EPB-verslaggever.

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt moet deze van het condenserende type zijn, optioneel kan een vaste luchtafvoer worden voorzien

6.4. Elektriciteit

De installatie, binnen het woning worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften en worden, voor ingebruikname, geattesteerd door een erkend keuringsorganisme. De installatie is geaard en voorzien van een verdeelbord met automatische zekeringen en verliesstroom schakelaars. Indien de distributienetbeheerder het kan voorzien, wordt een individuele dubbeltarief en/of digitale elektriciteitsmeter voorzien in een technisch lokaal in de kelder. Woningen met zonnepanelen zullen voorzien worden van een omvormer, geplaatst in de kelder van de woning, of in andere daarvoor voorziene plaatsen.

Naast voldoende lichtpunten en bijhorende bedieningen per zone is er voorzien in voldoende stopcontacten en data aansluitpunten. In bijlage is er een gedetailleerde lijst van lichtpunten , bijhorende bedieningen, stopcontacten en data aansluitingen per woning.

Ingebouwde spots (betonboringen) in dragende constructies zijn enkel mogelijk na overleg met bouwheer, ontwerper en stabiliteitsingenieur en zullen desgevallend in meerprijs verrekend worden aan de koper.

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien in de privé vertrekken en aan de terrassen.

Het schakelmateriaal wordt geselecteerd door de ontwerper.

6.5. Branddetectie

De woning is uitgerust volgens de vigerende wetgeving omtrent branddetectie.

6.6. Telefonie

Elk woning is voorzien van een wachtbuis voor de kabel voor aansluiting van telefonie. Indien de koper wenst aan te sluiten op alternatieve diensten, dient hij voor eigen rekening de aansluiting te verzorgen.

6.7. TV-distributie

Elk woning is voorzien van een wachtbuis voor de kabel voor aansluiting van de TV-distributie. Indien de koper wenst aan te sluiten dient hij voor eigen rekening de aansluiting (al dan niet digitaal) te verzorgen.

6.8. Algemeen

De collectoren van de verwarming, warm en koud water, worden niet omkast, evenmin de elektrische borden en de andere technische installaties, in de bergingen / technische zones zijn er geen verlaagde plafonds voorzien.

7. AFWERKINGSMATERIALEN VAN DE WONINGEN VOLGENS KEUZE KOPER

De afwerking van de woning kan deels bepaald worden door de koper, indien dit gebeurt binnen de voorziene termijn. Na de voorziene termijn, zal de aannemer de woningen afwerken volgens de standaardkeuzes die op voorhand vastgelegd zijn in bouwteam. De verkoper zal hiervoor de nodige stalen en standaardopstellingen voorleggen. De koper maakt zijn keuzes en deze worden indien nodig verrekend in meer. Bij annulering van contractueel voorziene werken is het toegestaan om het voorziene budget te gebruiken voor de meerprijzen in het kader van gevraagde wijzigingen.

Er zal geen budget/handelswaarde worden teruggestort. Indien van toepassing kan er een winstderving verrekend worden tussen de verschillende stelposten.

De keuzes van de koper moeten technisch uitvoerbaar zijn en passen in het uitvoeringsschema bepaald door de bouwheer. De koper kan voor het bepalen van zijn keuzes beroep doen op een kopersbegeleiding.

Indien de koper keuzes maakt waarvoor de architect of kopersbegeleider aangepaste uitvoeringsdetails moet maken en extra contactmomenten moet voorzien, zal dit afzonderlijk verrekend worden.

7.1. Vloeren

De koper kan voor alle vertrekken de vloerbekleding kiezen binnen de opgegeven particuliere handelswaardes met uitzondering van de kelderverdieping. Het afwerkingsbudget omvat de levering van de vloerafwerking en de plinten, plaatsing van de vloerafwerking en plinten zijn niet inbegrepen in het afwerkingsbudget, deze is inbegrepen in de prijs van het woning.

In de kelderverdieping zal in overleg met architect en bouwteam geopteerd worden voor ofwel een gepolierde betonvloer, ofwel een oliebestendige keramische tegel uniform met de stijl van de woningen.

Tussen twee type vloerbekledingen wordt een stopprofiel voorzien. Waar nodig worden dilatatievoegen voorzien. Voor formaten en legpatronen verwijzen we naar de detailfiche in bijlage. In basis wordt er één keuze voorzien voor de verschillende ruimtes, naar kleur, formaat en type. Indien de koper meer variatie wenst, zelfs al valt de keuze binnen de voorziene handelswaarde, kan dit tegen meerprijs, gezien extra administratieve en logistieke kosten, bijkomende snijverliezen, plaatsingsmoeilijkheden, toepassing van speciale legpatronen, verwerken van tekeningen in betegeling, enz. In de slaapkamers en nachthal is er een laminaatparket voorzien. Keuze te bepalen uit de voorgelegde stalen. Hierbij worden standaard witte schilderplinten voorzien.

- De handelswaarde voor de keramische tegelvloeren bedraagt € 40,00 per m² excl. BTW.
- De handelswaarde voor de keramische plinten bedraagt 10,00€ per lm excl. BTW
- De handelswaarde voor de laminaatvloeren bedraagt € 22,00 per m² excl. btw.
- De handelswaarde voor de schilderplinten bedraagt 4,00€ per lm excl. BTW
- De keuze van de vloeren en laminaat wordt gemaakt uit de voorgelegde stalen of bij een door de verkoper aangeduide leverancier volgens de opgegeven handelswaarden. Keuze van 2^{de} keus artikelen, einde reeks of promo's zijn niet toegelaten.

7.2. Wandtegels

Het afwerkingsbudget voorziet de levering van wandbetegeling in de badkamers. Plaatsing van de wandtegels zijn niet inbegrepen, deze is inbegrepen in de prijs van het woning.

Tussen de keukenkasten is er standaard geen wandbetegeling voorzien.

De wanden (muren) in de douches worden ter hoogte van de zone waar de douchebak geplaatst is voorzien van wandtegels. De overige badkamerwanden en delen van de badkamerwanden waar geen bad staat worden schilderklaar afgewerkt. Dit wil zeggen "klaar voor de schilder": de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren, ...).

- De handelswaarde voor de keramische wandtegels is 40,00 per m² excl. BTW.

-

7.3. Sanitaire toestellen

Voor ieder type woning is door de verkoper een standaardopstelling voorzien. De levering en de plaatsing van de standaard toestellen is voorzien in de totaalprijs van het woning. Indien de koper opteert voor een ander type van toestel (vb. douche met meerdere sproeikoppen) of meer toestellen zal ook de installatie van deze toestellen verrekend worden. Betegelde inloofdouches zonder douchebak zijn technisch niet mogelijk.

- De handelswaarde voor de badkamer is € 10.000,00 excl. BTW.

7.4. Keuken en keukentoestellen

Voor ieder type woning is een standaardopstelling voorzien. Kleur van kastfronten en werkbladen zijn nog te kiezen door de koper. Optioneel kunnen werkbladen in andere materialen worden gekozen tegen meerprijs. De dampkap is een recirculatie dampkap. Standaard is een elektrische kookplaat voorzien.

- De handelswaarde van de keuken is € 15 000,00 excl. BTW.

7.5. Binnendeuren

Standaard worden tubespaan verfdeuren voorzien. De koper kan hieraan aanpassingen maken die kunnen gebeuren na schriftelijk akkoord van beide partijen. Aanpassingen of wijzigingen worden verrekend voor aanvang van de uitvoering ervan. Mogelijks kan er bij aanpassingen ook een meerkost in rekening gebracht worden indien de deuren een andere plaatsingsmethode vereisen dan de standaard voorziene deuren (bv. blokkaderdeuren).

- De handelswaarde van de voorziene tubespaan verfdeuren bedragen 300€/st. excl. BTW geleverd en geplaatst.

7.6. Buitenschrijnwerk

7.6.1. Algemeen

Eenmaal de metselwerken afgerond zijn, kunnen de maten genomen worden voor de fabricatie van de ramen.

Alle opengaande ramen worden uitgevoerd met een draaikipsysteem, voor zover dit technisch mogelijk is en op de plannen weergegeven wordt. De waterdichtheid tussen het vaste kader en de bewegende vleugel is verzekerd door een rubberen dichting (joint).

Alle ramen zijn uitgerust met super isolerende dubbele beglazing met coëfficiënt $U_g(K) = 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$, dankzij de aanwezigheid van een inert gas tussen de twee glaspanelen.

Conform de norm NBN S23-002 en indien van toepassing, worden bepaalde ramen uitgevoerd in gelaagd glas, hetgeen de veiligheid van de bewoners verzekert.

Conform de wet, zijn bepaalde ramen uitgerust met regelbare luchttoevoerroosters (zie hoofdstuk ventilatie).

Opmerking: indien gewenst, kunnen andere glastypes verrekend worden (gezandstraald glas, akoestisch glas, ...).

7.6.2. Buitenschrijnwerk in PVC

De ramen en deuren worden uitgevoerd in witte of zwarte PVC profielen, met erkende kwaliteit, super isolerende dubbele beglazing $U_g(K) 1.0$. Deze profielen bestaan uit verschillende kamers die een goede thermische isolatie garanderen. Wanneer er verschillende ramen onderling aan elkaar bevestigd worden, zullen er, indien nodig, verstevigingsprofielen tussengeplaatst worden.

De klinken van de ramen en deuren zijn in dezelfde kleur als de raamkaders, behalve aan de buitenzijde van de voordeur.

Opmerking: indien gewenst, kunnen andere kleuren en structuren (vb. houtnerf, grijs buiten/wit binnen, ...) verrekend worden.

7.6.3. Buitenschrijnwerk in aluminium

Er kan een aanvraag gebeuren om het buitenschrijnwerk uit te voeren in aluminium mits de mogelijkheden binnen de tijdsplanning van de werf en bijhorende prijsaanpassingen zullen toegepast worden voor uitvoering van de ramen in gelakt aluminium. In dat geval bestaan de gebruikte profielen super isolerende dubbele beglazing, $U_g(K) 1.0$ (REYNAERS of gelijkwaardig) uit verschillende kamers, hetgeen een goede thermische isolatie garandeert. Het gebruik van profielen in aluminium laat dankzij de stevigheid van het materiaal toe om grotere glaspartijen te realiseren. De profielen kunnen in verschillende kleuren gelakt worden.

7.6.4. Garagepoorten

De geïsoleerde sectionaalpoorten bestaan uit horizontale panelen.

Deze gelakte metalen panelen in dezelfde kleur als buitenschrijnwerk zijn geïsoleerd met polyurethaan schuim. De poorten garanderen een goede thermische isolatie en, dankzij de rubberen dichting, tevens een goede waterdichting.

Indien gewenst, kunnen deze poorten in een andere kleur geschilderd worden en/of gemotoriseerd worden.

7.6.5. Rolluiken

Optioneel is het ook mogelijk om rolluiken te voorzien, maar deze moeten reeds voorzien zijn vóór aanvang van de werken (daar uitsparingen in het metselwerk hier noodzakelijk zijn).

7.7. Overzicht bijkomende keuzemogelijkheden

De koper wordt buiten de afwerking van het woning volgende bijkomende keuzes / opties aangeboden.

7.7.1. Indeling van het woning

Voor zover de status van de werf het nog toelaat heeft de koper de mogelijkheid om éénmalig de indeling van zijn woning aan te passen voor zover dit geen impact heeft op de stabiliteit. Deze aanpassingen moeten rekening houden met de draagstructuur en de algemene technische principes van het gebouw.

7.7.2. Opties op het gebied van technieken

Elektriciteit

- Andere keuze van schakelmateriaal
- Het plaatsen van een domotica systeem
- Het plaatsen van een geïntegreerd audio systeem
- Het plaatsen van een alarmcentrale

De koper zal tijdig informeren bij de bouwheer of bovenstaande opties nog mogelijk zijn. Eventuele aanpassingen zullen pas kunnen gebeuren na schriftelijk akkoord van beide partijen. De eventuele wijzigingen of aanpassingen worden verrekend voor aanvang van de uitvoering ervan.

De koper zal tijdig informeren bij de bouwheer of bovenstaande opties nog mogelijk zijn. Eventuele aanpassingen zullen pas kunnen gebeuren na schriftelijk akkoord van beide partijen. De eventuele wijzigingen of aanpassingen worden verrekend voor aanvang van de uitvoering ervan.

8. BUITENAANLEG

Voor de aanleg oprit en omgevingswerken is een budget voorzien van 10.000 eur. De oprit wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen conform de vigerende wetgeving. Plantvakken worden voorzien van betonnen borders, beplanting is niet voorzien in de basisovereenkomst.

9. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

De verkoopovereenkomst, het verkooplasterboek, de plannen en de praktische gids voor het onderhoud van gebouwen vullen elkaar aan.

Indien zich tegenstrijdigheden of onduidelijkheden tussen de verschillende documenten voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet uitdrukkelijk opgesomd of beschreven worden in de voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs begrepen. Evenzeer is het meubilair dat ter illustratie op de verkoopplannen is aangeduid, niet in de verkoopprijs begrepen.

9.1. Plannen, lastenboeken en wijzigingen

Hoe nauwgezet het project ook voorbereid is, het is niet uit te sluiten dat voorafgaand of tijdens de uitvoering van de werken nog wijzigingen dienen doorgevoerd te worden die resulteren in planafwijkingen. Elke aanpassing zal ten allen tijde uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst en zonder afbreuk te doen aan het concept of de kwaliteit van het project.

9.2. Materialen

De bouwwerken worden uitgevoerd met de vermelde materialen. De ontwerpers en de bouwheer mogen andere gelijk(w)aardige materialen kiezen om esthetische, technische en/of economische redenen (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, onverenigbare leveringstermijnen,...). Deze wijzigingen zullen vooraf worden meegedeeld aan de koper.

9.3. Nutsaansluitingen

De definitieve aansluitingen op alle openbare nutsvoorzieningen zijn verplicht. Alle aansluitingen worden globaal aangevraagd door de verkoper. De kosten van de definitieve aansluitingen, alsook de kosten voor het binnenbrengen van deze nutsvoorzieningen en de plaatsingskosten van de meters, zijn ten laste van de koper en zijn dus niet inbegrepen in de verkoopprijs, en zullen voldaan worden rechtstreeks aan de betreffende maatschappij of via de bouwheer (via bijkomende factuur). Het betreft hier onder andere de aansluiting op : riolering, elektriciteit, waterbedeling, gas en telefoon.

De kosten voor de meters, tellerborden, etc., de aansluitingskosten op het openbaar net, eventueel noodzakelijke drukverhogingsinstallaties en waterverzachters, de eventuele verkavelingskosten daartoe en alle andere installaties van – en constructies nodig voor de nutsmaatschappijen zijn ten laste van de kopers. Dit geldt tevens voor de werken uit te voeren door andere openbare diensten, distributienetbeheerders en/of nutsmaatschappijen.

Het verbruik nodig voor de voorlopige verwarming en elektriciteit, zijn ten laste van de koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor verwarming vóór de voorlopige oplevering van de privatieve delen, indien nodig om deze te drogen, ten laste van de koper zijn. De aannemer en/of klantenbegeleiding zal de kopers tijdig verwittigen om een leveringsovereenkomst elektriciteit af te sluiten. Hierbij kan de koper een overeenkomst afsluiten met zijn gewenste energieleverancier.

De koper dient zelf in te staan voor de eventueel gewenste private internet-, TV- en/of telefoonabonnementen en dit ook op kosten van de koper. De aannemer zal ,op kosten van de

koper, zorgen voor de nodige standaard basisaansluitingen vanaf het openbaar domein tot in de berging of de daar toe voorziene ruimte.

9.4. Voorwerp van deze verkoop

Deze verkoop omvat het verwezenlijken van een residentieel project uit te voeren volgens de regels van de kunst en dit overeenkomstig de bijgevoegde plannen en dit beschrijvende verkooplastenboek. Alle vermelde prijzen in dit verkooplastenboek zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

9.5. Wijzigingen van gebruikte materialen, uitvoeringswijze en leveranciers

Het gedetailleerd verkooplastenboek is geldig onder voorbehoud van wijzigingen opgelegd door de stedenbouwkundige en/of milieuvergunning en/of voorwaarden van eventuele officiële instanties indien van toepassing op dit project.

De aannemer behoudt zich het recht voor detaillaanduiding van huidig lastenboek of de keuze van de materialen en/of uitvoeringswijze te wijzigen indien dit nodig is, of indien dit voorgesteld wordt door de architect/ingenieur, of indien dit noodzakelijk is omwille van commerciële redenen bijvoorbeeld de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés, of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken.

De koper erkent en aanvaardt dat de aannemer de voorgestelde leveranciers steeds vrij mag vervangen door andere leveranciers, waarna de koper waar nodig een nieuwe keuze zal dienen te maken bij deze nieuwe leveranciers, tenzij de koper, uitdrukkelijk, schriftelijk en vooraf aan de bouwheer heeft laten weten dat de keuze van de initieel voorgestelde leverancier van wezenlijk belang is voor de aankoop van een woning.

Bij annulering van contractueel voorziene werken is het toegestaan om het voorziene budget te gebruiken voor de meerprijzen in het kader van gevraagde wijzigingen. Er zal geen budget/handelswaarde worden teruggestort. Indien van toepassing kan een winstderving verrekend worden tussen de verschillende posten.

9.6. Voorafgaande werken voorlopige oplevering

Het is de koper van een woning verboden om voor de voorlopige oplevering der werken zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de aannemer, andere aannemers of leveranciers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren. Het niet naleven van de bepalingen van dit artikel ontslaat de aannemer van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft de in opdracht van de bouwheer uitgevoerde werken.

9.7. Werken na de voorlopige oplevering

Materialen en/of toestellen die pas geplaatst kunnen worden nadat de voorlopige oplevering reeds heeft plaats gevonden, worden geleverd maar dienen door de aannemer van de koper zelf geplaatst te worden. Zo dienen bijvoorbeeld een lavabo die gemonteerd moet worden op een kast die de koper zelf voorziet, en de plinten voor de sokkel van deze kast, door de aannemer van de Koper zelf geplaatst te worden.

Na de Voorlopige oplevering dient de koper de verkoper, zijn afgevaardigden, aannemers... steeds toegang te verschaffen tot zijn kavel om nog eventuele werken, controles of aanverwanten uit te voeren tijdens de normale werkuren. De uitvoering van de werken na de opmerkingen bij de voorlopige oplevering worden in onderling overleg tussen verkoper en koper bepaald: de verkoper heeft het recht deze werken samen met de andere kavels uit te voeren. De aannemer mag, na toestemming van de verkoper, voor het uitvoeren van zijn restwerkzaamheden zelf een afspraak met de koper maken.

Vanaf het ogenblik dat de koper zijn kavel ter beschikking krijgt van de verkoper, is de koper hiervoor integraal verantwoordelijk, ook ten opzichte van derden, en dient hij zijn kavel als een goed huisvader te beheren. De verkoper zal te allen tijde ervoor zorgen dat de koper zijn kavel kan bereiken. Indien er nog werken worden uitgevoerd aan de naburige kavels, zal de koper de hiermee gepaard gaande hinder aanvaarden. De koper kan hiervoor geen mingenot of schadeloosstelling vragen voor zijn kavel. De koper zal zich tevens aan het werfreglement houden.

9.8. Werken uitvoeren door de koper zelf

Indien de koper beslist een bepaalde afwerking zelf uit te voeren, staat hij eveneens in voor de uitvoering van de voorbereidende werken (bijvoorbeeld: bij het plaatsen van tegels moet de wand met een voorstrijklaag worden behandeld, het plaatsen van soepele voegen, het plaatsen van afsluitprofielen, ...) .

De koper wordt erop gewezen dat hij bij werken in eigen beheer het algemeen concept van het gebouw op het gebied van akoestiek, branddichting, stabiliteit, EPB, ... niet mag wijzigen en de voorschriften van de architect en de studieburelen van de verkoper te allen tijde moet respecteren. De verkoper raadt de koper aan bij alle werken steeds een architect en een studiebureau te consulteren.

9.9. Aansprakelijkheid

De aannemer noch de ontwerper kunnen aansprakelijk gesteld worden in zake betaling van schade- en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz... Hetzelfde geldt voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Indien door de koper, met voorafgaande schriftelijke instemming van de verkoper, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de aannemer aangestelde aannemers en leveranciers, dan moeten de goederen, de materialen en het materieel dat deze aannemers of leveranciers nodig zouden hebben, door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de aannemer, zijn (onder)aannemers of leveranciers, en zonder verplichting om eventuele ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.

De koper en de door hem aangestelde aannemers of leveranciers zijn hoofdelijk aansprakelijk ten opzichte van de verkoper alle schade aan kavels en uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met hun tussenkomst. De koper en de door hem aangestelde aannemers of leveranciers zullen de aannemer tevens volledig vrijwaren voor elke mogelijke vordering door derden voor vergoeding van hinder en schade aan kavels en uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met hun tussenkomst.

De aannemer draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de koper zelf laat uitvoeren of voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of van een gedeelte van uitgevoerde leveringen of werken.

De aanvang der werken door een aannemer die door de koper werd aangeduid, houdt de goedkeuring door de koper in van de toestand waarin de woning zich bevindt en sluit elke mogelijke latere betwisting uit.

Eventuele opmerkingen van een door de koper aangestelde aannemer moeten, op straffe van verval, door de koper voorafgaandelijk aan het uitvoeren van enig werk door deze aannemer, per aangetekend schrijven aan de aannemer bekend worden gemaakt. Elke aannemer die door de koper wordt aangeduid, dient geregistreerd en afdoende verzekerd te zijn en dit te blijven gedurende de uitvoering van de werken.

Alle kosten en erelonen voor bijstand of advisering van de koper door een architect, ingenieur, expert, advocaat of dergelijke, zijn ten laste van de koper. In geen geval zal enige uitspraak of handeling van een hierboven aangeduide persoon de verkoper binden. Tevens zijn alle kosten en praktische gevolgen van expertises, testen, ... onafhankelijk van hun resultaat ten laste van de koper. In geen geval zal enige uitspraak of daad van een hierboven aangeduide persoon of de resultaten van mogelijke testen bindend zijn ten aanzien van de verkoper zonder diens uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord.

9.10. Tijdig beslissen en keuzes bij diverse leveranciers

De koper zal tijdig door de aannemer worden uitgenodigd om de keuzes voor de afwerking te maken. Voor deze keuzes worden door de leveranciers van de verkoper de nodige offertes opgemaakt. De koper dient zijn instemming of afkeuring met deze offertes schriftelijk aan de aannemer te bevestigen vóór de op de uitnodiging tot keuzebepaling gemelde datum. Indien de koper niet tijdig zijn keuzes meedeelt, wordt er verondersteld dat de koper heeft geopteerd voor de door de aannemer standaard voorgestelde materialen.

Bij wijzigingen worden de werkelijk uitgevoerde hoeveelheden opgemeten en verrekend. De opmeting zal gebeuren volgens de geldende normen tenzij anders vermeld in de offerte.

Nadat de koper de keuzes bij de verschillende leveranciers heeft gemaakt, zal de aannemer een basisofferte opmaken die door het bouwteam op zijn uitvoerbaarheid (planning, techniciteit,...) wordt nagekeken. Na akkoord met betrekking tot technische randvoorwaarden van het bouwteam met deze basisofferte wordt zij ter ondertekening voorgelegd aan de Koper. Indien aanpassingen aan de basisofferte noodzakelijk zijn, dient de koper andere keuzes te maken totdat er een basisofferte ondertekend kan worden. Pas na deze ondertekening kan de uitvoering van de werken starten. De verkoper dient steeds uitdrukkelijk akkoord te zijn met de keuzes van de koper. De verkoper kan te allen tijde deze keuzes laten wijzigen. Elke vertraging in de keuze van de uitvoering door de koper leidt tot een verlenging van de opleveringsdatum.

Indien in de periode tussen de keuze van de materialen en/of toestellen en de uiteindelijke levering en plaatsing ervan, deze materialen en/of toestellen niet meer voorradig zijn, de prijs ervan met minstens 10% veranderd is, of de reeks veranderd is, is de koper verplicht een andere keuze te maken en zal hiervoor een nieuwe prijsofferte worden opgemaakt. Deze keuze moet verenigbaar zijn met de reeds uitgevoerde werken en moet technisch gelijkaardig zijn aan het vroegere product.

9.11. Zettingen van het gebouw

Krimp- of zettingsbarsten, veroorzaakt door uitdroging en/of temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer en de ontwerper en zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

9.12. Handelswaarde

In het verkooplastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, exclusief B.T.W. De keuzes dienen te worden gemaakt hetzij uit de door de aannemer voorgelegde stalen, hetzij uit de door hem voorgestelde 1^{ste} keuze artikelen, koopjes of outlet-artikels worden niet toegelaten.

Vb : indien men een handwastafel zou aankopen bij een groothandelaar wil “handelswaarde” zeggen : de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent, exclusief BTW.

9.13. Toegang tot de werf en communicatie

Om veiligheidsredenen zijn er principieel geen individuele werfbezoeken toegestaan zonder begeleiding van de aannemer

Uitzonderlijk mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de aannemer zijnde de klantenbegeleider en/of de werfleider.

De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico en zijn tot een minimum beperkt.

Het is de koper verboden rechtstreeks contact op te nemen met de aannemers of leveranciers van de bouwheer en aanduidingen of wijzigingen aan hen mede te delen. Alle informatie dient via de bouwheer te worden meegedeeld. Deze zal het nodige doen om de informatie te verspreiden onder de uitvoerders. Bij gebreke hieraan zal enkel de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt.

9.14. Opkuis

Het gebouw wordt opgeleverd na een eerste opkuis(borstelschoon). Verdere detailreiniging valt ten laste van de koper.

9.15. Algemeenheden

Er wordt een ABR verzekeringspolis afgesloten die loopt tot aan de voorlopige oplevering. Na de voorlopige oplevering wordt deze ABR verzekeringspolis vervangen door een brandverzekering die de klant zelf dient af te sluiten en tevens ten laste valt van de klant.

Eventuele gemeentebelastingen op het bouwen en verbouwen vanaf de verkoop van het woning zullen ten laste zijn van de koper. Deze taksen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

Maatafwijkingen zijn mogelijk overeenkomstig de specifieke uitvoeringsmodaliteiten en de voorziene afwerkingen.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs: de kosten van registratie en/of BTW op grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte en de BTW hierop, de BTW op de

Beschrijvend lastenboek

**constructiewaarde en de bouw- en overheidstaksen, meerwerken, kosten
nutsvoorzieningen.**

Voor akkoord, na degelijke lezing, door de partijen te goeder trouw ondertekend. Iedere partij erkent een afschrift van dit lastenboek met bijlage (stelposten) (16 blz.) en de plannen te hebben ontvangen.

KOPER

(datum, gelezen en goedgekeurd)

Aannemer

(datum, gelezen en goedgekeurd)

X

X
