



Project Schelstraat – Wijvenstraat (Zonhoven)

Verkooplastenboek

Realisatie: BK Concept Geel

Architect: Bisar architecten

Bouwplaats: Schelstraat - Zonhoven

Landelijke woningen



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 – Algemene projectgegevens.....	3
1.1 Concept	3
1.2 Het bouwteam	3
1.3 Inleiding.....	3
Hoofdstuk 2 - Ruwbouw	4
2.1 Grond- en ruwbouwwerken	4
2.1.1 Algemeen.....	4
2.1.2 Inrichten van de bouwplaats	4
2.1.3 Grond- en funderingswerken & beton- en staalconstructies.....	4
2.1.4 Riolering.....	5
2.1.5 Putten	5
2.1.6 Gevelsteen	5
2.1.7 Dragende binnenmuren	5
2.1.8 Daken.....	5
2.1.9 Buitenschrijnwerk.....	5
2.1.10 Borstweringen	5
2.1.11 Waterkering en isolatie	5
Hoofdstuk 3 - Afwerking.....	7
3.1 Muren en plafonds	7
3.2 Binnenschrijnwerk	7
3.3 Bevloering.....	7
3.3.1 Chape.....	7
3.3.2 Tegelvloeren	7
3.3.3 Wandbetegeling	8
3.3.4 Plinten.....	8
3.4 Keuken	8
3.5 Trappen.....	8
3.6 Afwerking zolder.....	9
Hoofdstuk 4 – Technieken	10
4.1 Elektriciteit.....	10
4.2 Zonnepanelen	11
4.3 Sanitair	11
4.4 Verwarming	11
4.5 Ventilatie	11

Hoofdstuk 5 - Buitenaanleg	12
5.1 Verhardingen	12
5.2 Brievenbus	12
5.3 Terrassen	12
5.4 Tuinen	12
5.5 Carport.....	12
Hoofdstuk 6 – Opmerkingen	13
6.1 Plannen	13
6.2 Aansluiting nutsvoorzieningen en telefonie.....	13
6.3 Materialen	13
6.4 Zetting van het gebouw	14
6.5 Werfbetreding – interventie van de koper.....	14
6.6 Opleveringen	14
6.6.1 Procedure voorlopige oplevering	15
6.7 Opkuis	15
6.8 Niet inbegrepen werken	15
6.9 Aansprakelijkheid	15

Hoofdstuk 1 – Algemene projectgegevens

1.1 Concept

Welkom bij het project '**Landelijke woning – Schelstraat** te Zonhoven.

Dit stijlvolle project bestaat uit 5 landelijke woningen en 4 moderne woningen. Geniet van uw landelijke woning met 3 slaapkamers. Het project kent een centrale ligging vlakbij verschillende winkels, scholen, openbaar vervoer, ... Verkeerstechnisch is er een vlotte verbinding met Hasselt of Eindhoven, de belangrijkste verbindingswegen en de op- en afritten van de E314. Ook natuurdomein de Platwijers ligt slechts op een boogscheut hier vandaan.

1.2 Het bouwteam

Architect: Bisar BV, Henry Fordlaan 56, 3600 Genk

EPB & Veiligheidscoördinatie: Nog aan te stellen

Ingenieur: AB Associates, Genkersteenweg 444, 3500 Hasselt

Bouwheer: BK Concept Geel, Kaulillerweg 68b, 3950 Bocholt

1.3 Inleiding

Dit lastenboek bestaat uit een beschrijving van de te gebruiken materialen en de wijze waarop ze worden verwerkt. Met het oog op een constante verbetering van onze constructies behouden we het recht om materialen te wijzigen en ze zonder verdere kennisgeving te vervangen door andere van gelijkwaardige kwaliteit.

Kleine afwijkingen in min of in meer tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval een eis tot schadevergoeding door één van de partijen rechtvaardigen.

Hoofdstuk 2 - Ruwbouw

2.1 Grond- en ruwbouwwerken

2.1.1 Algemeen

Er zal een gespecialiseerd grondonderzoek worden uitgevoerd om het draagvermogen van de funderingsgrond te bepalen.

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatieregelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen, stelt de bouwpromotor, een energieprestatieverslaggever aan. Een energieprestatie-certificaat wordt afgeleverd als bewijs van de conformiteit met de **energieprestatieregelgeving (EPB)**.

De bouwpromotor stelt van bij de ontwerpfase een veiligheidscoördinator aan.

2.1.2 Inrichten van de bouwplaats

Vanaf de aanvang der werken zal de aannemer een verzekering afsluiten voor zijn 10-jarige aansprakelijkheid en schade aan derden. Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning.

2.1.3 Grond- en funderingswerken & beton- en staalconstructies

Deze werken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur.

Ze omvatten onder andere het bouwrijp maken van het terrein, verwijderen van eventuele verhardingen. Graven van bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking funderingen en rioleringen.

Conform het 'Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie" worden er aardingslussen volgens de regels der kunst aangebracht.

De fundering van de woningen worden uitgevoerd in gewapend beton conform de stabiliteitsstudie. De bovengrondse constructie is opgetrokken in dragend metselwerk. De tussenvloeren bestaan uit betonnen welfsels.

Verder zullen alle balken, kolommen en andere betonuitvoeringen uitgevoerd worden volgende de studie van de stabiliteitsingenieur.

2.1.4 Riolering

De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn in Benor goedgekeurd PVC. De leidingen dienen op voldoende diepte te worden geplaatst op plaatsen toegankelijk voor het verkeer. De aansluiting aan de gemeenteriolering zal gebeuren volgens de gemeentelijke verordeningen en gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

2.1.5 Putten

Er wordt 1 regenwaterput voorzien en een regenwaterpomp met 1 buitenkraan, locatie nog nader te bepalen door promotor en architect.

2.1.6 Gevelsteen

De gebruikte gevelsteen zal een kleur hebben volgens keuze architect en bouwheer en verwerkt worden volgens een wildverband.

De raam- en deurdorpels zijn voorzien in arduin of aluminium.

2.1.7 Dragende binnenmuren

De metselwerken worden uitgevoerd in cellenbetonblokken / snelbouwsteen / betonblokken met grote draagkracht en/of thermisch en akoestisch isolerend vermogen.

2.1.8 Daken

De zadeldaken zullen uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst met dampscherm en isolatie voorgeschreven door de EPB-wetgeving.

2.1.9 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in pvc, in een donkergrijze of zwarte kleur. Uitvoering conform EPB.

2.1.10 Borstweringen

Niet voorzien.

2.1.11 Waterkering en isolatie

Waterkering

De nodige voorzorgen tegen infiltratie van vocht en water worden genomen. De balken en lateien boven vensters en deuren in de gevels worden afgewerkt met PE-folie/Diba-folie. Opstanden aan terrassen en funderingsmetselwerk worden gedicht met EPDM-slabben of gelijkwaardig, indien dit nodig is.

Thermische isolatie

De isolatie van de buitenmuren gebeurt met PIR of PUR isolatie. De isolatie van de hellende daken wordt voorzien uit minerale wol. De vloeren worden voorzien van PUR, thermomix of gelijkwaardig. De isolatie types en diktes worden conform het EPB verslag uitgevoerd.

Akoestische isolatie

De woningen zullen geluidswerend onderbroken worden d.m.v. akoestische isolatie tussen de dubbele scheidingsmuren.

Hoofdstuk 3 - Afwerking

3.1 Muren en plafonds

Alle wanden en plafonds in de woning worden bepleisterd. In functie van het plaatsen van de technische leidingen kan dit afwijken. De ramen worden rondom rond afgewerkt met pleisterwerk.

De ramen dewelke toegang geven tot het terras worden voorzien van een (niet geschilderde) watervaste gyrocafkasting.

Venstertabletten en/of doorgelegde vloerbetegeling kunt u tegen een meerprijs bekomen bij de leverancier.

Het te bepleisteren oppervlak moet door de koper worden voorbereid en geplamuurd voordat het enige afwerking krijgt (behangen, schilderen, ...). Schilderwerken zijn niet voorzien. De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de normale zetting van het gebouw.

3.2 Binnenschrijnwerk

Er worden vlakke schilderdeuren (celroostervulling) met trapezium chambranten uit watervaste MDF en een alu deurkruk voorzien in de wooneenheid. Het binnenschrijnwerk mag door de klant zelf gekozen worden in samenspraak met BK Concept. Indien er gekozen wordt voor een ander type deur, wordt het bedrag verrekend op de offerte. Nadat u de offerte heeft goedgekeurd bij BK Concept ontvangt u een factuur. Nadat u uw factuur heeft voldaan aan BK Concept word(en)t de deur(en) in bestelling genomen. Standaard wordt de draairichting van de deuren uitgevoerd volgens de plannen.

3.3 Bevloering

3.3.1 Chape

Er wordt een traditionele chape voorzien. De dikte van de chape kan aangepast worden aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim voor de plaatsing van de chape en indien de overblijvende chapedikte technisch gesproken voldoende blijft. De chape wordt zwevend geplaatst.

3.3.2 Tegelvloeren

Er is een keramische bevloering voorzien met een particuliere handelswaarde van € 30,00/m² (exclusief btw). De tegels mogen door de klant zelf gekozen worden bij BK Concept te Bocholt, Kaulillerweg 68B – tel. 089/70 00 04. De woning is voorzien van betegeling.

Standaard wordt er een vloertegelformaat voorzien van 60x60cm. Tegels die in een figuurverband, diagonaal of ander formaat dienen geplaatst te worden, brengen een verhoging mee van de plaatsing- en/of materiaalkosten. Deze kosten worden extra berekend. U ontvangt hiervan een aanvullende offerte van BK Concept. Indien u meer tegels bestelt dient u rekening te houden met

een aanvullende prijs voor de aankoop van de tegels en de plaatsing. Deze kosten dienen rechtstreeks aan de BK Concept betaald te worden

3.3.3 Wandbetegeling

Er is een keramische wandtegels met een particuliere waarde van € 30,00/m² (exclusief btw) voorzien. In elk woning is een hoeveelheid van 8 m² voorzien. De tegels worden met een kleefmortel op de bepleistering gekleefd en gevoegd. Indien nodig worden de tegels op een cementering geplaatst. De tegels mogen door de klant zelf gekozen worden bij BK Concept te Bocholt, Kaulillerweg 68B – tel. 089/70 00 04.

Wandtegels met een formaat 30/60 cm zijn voorzien. Tegels die in een figuurverband, diagonaal of ander formaat dienen geplaatst te worden, brengen een verhoging mee van de plaatsing- en/of materiaalkosten. Deze kosten worden dan extra berekend. U ontvangt hiervan nog een aanvullende offerte. Indien u meer tegels bestelt dient u rekening te houden met een aanvullende prijs voor de aankoop van de tegels en voor de plaatsing. Deze kosten dienen rechtstreeks aan de leverancier betaald te worden.

3.3.4 Plinten

Bijpassende plinten met een handelswaarde van € 10.66/lm exclusief btw zijn voorzien op alle tegelvloeren behalve in de badkamer waar een wandtegels aanwezig is.

3.4 Keuken

Keuken is voorzien voor een budget van € 10.000,00 (exclusief btw).

Vóór de uitvoering wordt aan de bouwheer een gedetailleerd plan ter goedkeuring voorgelegd. De positie van de kookplaat, spoelbak en vaatwasmachine kan enkel gewijzigd worden, indien er nog geen leidingen, chape en vloerisolatie geplaatst is.

Aanpassingen of meerwerken aan het vooropgestelde plan van de keuken kunnen worden besproken met de keukenleverancier. De betaling van deze meerwerken dienen rechtstreeks te gebeuren aan BK Concept.

Indien er meer toestellen worden besteld kan dit leiden tot meerwerk elektra als gevolg van meer leidingen, stopcontacten en plaatsing extra automaten in het verdeelbord. Deze kosten worden door de leverancier afzonderlijk aan u gefactureerd.

3.5 Trappen

De trap van het gelijkvloers naar het eerste verdiep en van de eerste verdieping naar de zolderverdieping zijn open rubberwood trappen. Het oliën van de trap is niet voorzien maar kan tegen meerprijs. De trapleuning wordt ook voorzien cfr. materiaal trap in rubberwood met inox haken

3.6 Afwerking zolder

Zolders zullen casco afgewerkt worden t.e.m. chape en pleisterwerken. Verder afwerking zoals gyproc en vloeren zijn niet te laste van de bouwheer en kan na verkoop door de koper uitgevoerd worden of tegen een meerprijs.

Hoofdstuk 4 – Technieken

4.1 Elektriciteit

Wij voorzien een goed uitgeruste standaard voorziening van stopcontacten, schakelaars en lichtpunten, dit van het merk NIKO of gelijkwaardig (original white). Alle leidingen worden verzonken geplaatst, plaatsing van schakelaars wordt voorzien op +/- 110cm hoogte, stopcontacten op +/- 30cm hoogte boven de afgewerkte pas.

Plaatsing van de elektropunten zal gebeuren volgens de door ons opgestelde plannen. Het wijzigen van de elektriciteitspunten is enkel kosteloos mogelijk, indien de slijp- en kapwerken nog niet zijn uitgevoerd en/of er nog geen vloerisolatie, dakisolatie en pleisterwerken zijn uitgevoerd. Na goedkeuring van de meerprijs zullen deze worden uitgevoerd. De meerprijs dient rechtstreeks bij BK Concept te worden betaald.

Lijst met voorzien elektriciteitspunten/woning:

Woning (3 slaapkamers)	
Stopcontact dubbel	10
Stopcontact dubbel aan het verdeelbord	1
Stopcontact enkel	12
Stopcontact enkel SWD	1
Schakelaar	18
Lichtpunt	17
Utp aansluiting	1
TV aansluiting	1
Bel - belknop	1
Voeding WP + TH	1
Voeding ventilatie	1
Wasmachine	1
Droogkast	1
Oven	1
Kookplaat	1
Dampkap	1
Koelkast	1
Vaatwas	1

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het algemeen AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische installatie) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler. Elke woning heeft een individuele elektriciteitsmeter

4.2 Zonnepanelen

Per woning wordt een installatie van zonnepanelen voor elektriciteit met omvormer conform EPB-verslag voorzien. Een E-peil van 30 is voorzien.

Tegen een meerprijs kunt u uw zonnepanelen uitbreiden naar E-peil van 20 of lager. Meer informatie bij de bouwheer te verkrijgen.

4.3 Sanitair

Alle afvoer- en aanvoerleidingen voor koud en warm water zijn volgens het basisplan voorzien en hebben betrekking op onderstaande sanitaire toestellen.

De sanitaire toestellen kunt u kiezen bij de leverancier BK Concept te Bocholt, Kaulillerweg 68B – tel. 089/70 00 04. De plaatsing van de sanitaire toestellen en verdere coördinatie wordt eveneens gedaan door BK Concept. Gedurende het bouwproces kunt u bij vragen bij hen terecht.

Er zijn sanitaire toestellen voorzien voor een waarde van € 4.500,00 (exclusief btw)

- 1 lijngoot, kraanwerk en douchewand
- 1 badkamermeubel met (enkele) lavabo, kraanwerk en spiegel
- 2 wc's type sanbloc (inbouwtoilet)
- 1 handenwasser met kraanwerk
- Bad is niet voorzien.

Elk sanitair toestel dat niet in bovengenoemde lijst werd opgenomen, dient verrekend te worden in het budget van het sanitair. Plaatsingskosten dienen dan eveneens bijgeteld te worden.

De positie van de sanitaire toestellen worden uitgevoerd volgens de verkoopplannen. Uitbreiding en herpositionering van de tap en afvoerpunten zijn enkel mogelijk, indien er nog geen vloerisolatie, en pleisterwerken zijn uitgevoerd en kunnen enkel na goedkeuring van de meerprijs worden uitgevoerd. Meerwerk dient rechtstreeks betaald te worden aan BK Concept.

4.4 Verwarming

De wooneenheid wordt voorzien van een hoogrendement condensatiegasketel, conform epb-studie. In het gehele huis is vloerverwarming voorzien (excl. slaapkamers en zolder). De verwarming wordt centraal gestuurd met een klokthermostaat in de leefruimte.

4.5 Ventilatie

Er wordt een ventilatiesysteem van type D geplaatst conform de EPB wetgeving. Systeem D onderscheidt zich van het klassieke C-systeem omdat de afvoer van lucht vraag gestuurd gebeurt. De toevoer verloopt wel op dezelfde manier. De koper is zelf verantwoordelijk voor het periodiek onderhoud van het ventilatiesysteem.

Hoofdstuk 5 - Buitenaanleg

5.1 Verhardingen

De oprit wordt voorzien doormiddel van steenpuinkoffer. Verdere afwerking van de oprit (klinkerwerken, of kiezel) is ten laste van de koper.

5.2 Brievenbus

Een brievenbus dient door de koper zelf voorzien te worden.

5.3 Terrassen

Niet voorzien.

5.4 Tuinen

Niet voorzien.

5.5 Carport

Er wordt een carport voorzien conform de vergunning. Deze wordt uitgevoerd in een donkere bekleding.

Hoofdstuk 6 – Opmerkingen

6.1 Plannen

De erelonen van de architecten en de studiebureaus, voor wat betreft de originele plannen, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de bouwheer (BK Concept Geel) en de architect voor zoverre dit technisch mogelijk is. Wijzigingen kunnen kosten met zich meebrengen. Eventuele meerprijzen worden afzonderlijk in rekening gebracht.

Tijdens de bouwerken (ruwbouw, wind en waterdicht) en dit tot en met de plaatsing van de ramen, wordt controle op de werkzaamheden gewaarborgd door de architect en studiebureau stabiliteit.

De getekende kasten, meubilering, enz... op de verkoopplannen, zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen. De bouwheer behoudt zich het recht voor noodzakelijke wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht.

6.2 Aansluiting nutsvoorzieningen en telefonie

De aansluitingen aan de openbare netten zijn ten laste van de kopers, zoals riolering, elektriciteit en water, alsook het huren van de tellers. Hiervoor zal een bedrag van € 7.500 (excl. btw) in rekening gebracht worden ten laste van de koper en betaalbaar bij akte.

De aansluitingen van telefoon en distributie zijn ten laste van de kopers. De leidingen van deze aansluitingen zijn in het gebouw voorzien in het tellerlokaal.

6.3 Materialen

De bouwheer behoudt zich het recht om sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijk voorziene materialen. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere, eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.).

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot een verrekening.

Materialen van een geringere verkoopwaarde dan voorzien in dit bestek worden niet toegelaten, m.a.w. minwaardes worden niet aanvaard.

Wanneer de koper beslist om materialen welke oorspronkelijk voorzien waren te annuleren dan wordt er een vergoeding van 30% aangerekend op de voorziene prijs van het desbetreffend artikel.

6.4 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer of architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Er wordt aangeraden om te wachten met schilderen totdat de woning voldoende droog en uitgewerkt is. Na afwerking zijn de muren nog niet gereed om te schilderen. Deze zullen eerst door de schilder moeten worden fijn geschuurd. Wij adviseren het gebruik van een scheur-overbruggende verf of vliesbehang.

6.5 Werfbetreding – interventie van de koper

De koper zal niet het recht hebben de werf te betreden, behalve indien hij/zij vergezeld is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit recht zal worden toegezegd mits de aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk.

De woning wordt in afgewerkte toestand opgeleverd. Alleen op afspraak met de bouwheer kan de werf worden betreden, het aantal bezoeken is gelimiteerd tot maximaal 2.

Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de bouwheer, of afgevaardigde van de bouwheer noch vanwege de aannemer of de architect. De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op de riolering, gas, elektriciteit, water, enz... Door de ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper de toestemming aan de verkoper om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

Dit verkooplastenboek zal gevoegd worden bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend te illustratie.

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen. Op éénvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werken op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkooplastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

6.6 Opleveringen

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in verkoopovereenkomst/compromis wordt vermeld. Deze blijven echter steeds onderhevig aan

weerverlet. Bij verkoop van uw huidige woning/appartement of opzeg van de huurwoning doet u er goed aan om in de koopakte een clausule op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

6.6.1 Procedure voorlopige oplevering

Deze wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van de woning, in aanwezigheid van de bouwheer of zijn verantwoordelijke. Er wordt zo nodig een lijst opgesteld van nog uit te voeren werken. Na oplevering en betaling van alle facturen, kan de woning door de eigenaar betrokken worden.

De opleveringsdatum is de dag waarop de bouwheer de klant schriftelijk uitnodigt op de werf voor rondgang en goedkeuring van de werken. Tijdens dit moment zal (zullen) de koper(s) maximum 1 externe persoon kunnen meebrengen om de voorlopige oplevering te volgen.

Vanaf de voorlopig oplevering neemt de koper de verplichting op zich om zijn eigendom te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Voor het overhandigen van de sleutels door de bouwheer zal de koper het saldo van de koopsom alsook de afrekening der meer- en minwerken betaald hebben.

Om de oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, hetgeen niet verhinderd wordt door kleine onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik worden genomen.

Door het betrekken van de woning of het starten van werken in eigen regie (of een zelf aangestelde onderaannemer) aanvaardt de koper een stilzwijgende overname d.w.z. dat de afrekening voor alle meer- en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de koopsom onmiddellijk opeisbaar wordt.

6.7 Opkuis

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd met verwijdering van alle puin en afval. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen,... valt ten laste van de koper. Er kan geen verhaal meer gedaan worden voor zichtbare fouten na deze oplevering of na in bezitneming.

6.8 Niet inbegrepen werken

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief): alle schilderwerken, de telefooninstallaties, zonnewering, het vaststaande of het niet vaststaande meubilair, de kosten en erelonen van de akte, het aandeel in de basisakte, de registratierechten op de grondwaarden, de belasting over de toegevoegde waarde op de constructiewaarden, etc.

6.9 Aansprakelijkheid

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.
De bouwheer neemt geen verantwoordelijkheid voor:

- Overeenkomsten door agenten of tussenpersonen aangegaan, tenzij deze door een gemachtigd persoon werden bevestigd.
- Werken, bestellingen, veranderingen van materialen door de koper zelf uitgevoerd, besteld of door hem aan derden toevertrouwd.
- Vervreemding of beschadiging aan materialen die niet behoren tot de taakuitvoering van de aannemer of onderaannemers in het bestek voorzien.

De bouwheer, aannemer 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, er schade optreedt. Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming, indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

In geval de koper wijzigingen aanbrengt aan het lastenboek of plan, bijkomende werken opdraagt of zelf of een derde een deel van de werken laat uitvoeren, is de gestelde termijn van uitvoering niet meer bindend voor de bouwheer.

De koper zal door de bouwheer gecontacteerd worden, wanneer hij de keuze van afwerkingsmaterialen dient te bevestigen. Bij de keuze zal de koper dan bijzonder aandacht besteden aan de besteltijden. Uitzonderlijke besteltijden zullen de datum van oplevering verlaten. Keuzes die te laat doorgegeven worden kunnen aanleiding geven tot meerwerken en zullen een latere opleveringsdatum tot gevolg hebben. Per schijf van 400€ wordt de opleveringsdatum met 1 dag verlengd. Tevens zal voor elke dag dat een factuur laattijdig wordt betaald, de opleveringsdatum met evenveel dagen in de toekomst worden verplaatst.

Voorziene oplevering: einde 2^e kwartaal 2026, afhankelijk van de start der werken.