

**Maasmechelen – Boorseme
Bampstraat**

Verkoopslastenboek

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	2
HOOFDSTUK 1: INLEIDING.....	4
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER WERKEN.....	5
Algemeen	5
Het afsluiten van de bouwplaats.....	5
Afbraakwerken	5
Diverse aansluitingen.....	5
Grondwerken.....	5
Funderingen, ondergrondse constructies en kelders	5
Dragende structuurelementen.....	6
Dragende vloerelementen	6
Rioleringen	6
Metselwerk	6
Gevelafwerking.....	7
Buitenschrijnwerkerij.....	7
Dakbedekking.....	7
Regenwaterafvoeren.....	7
Thermische isolatie	8
Akoestische isolatie.....	8
HOOFDSTUK 3: AFWERKING	
Pleisterwerken.....	8
Vloer- en muurbekleding & trappen.....	8
Binnenschrijnwerk.....	10
Decoratiewerken	10
HOOFDSTUK 4: TECHNISCHE UITRUSTING.....	10
Sanitaire uitrusting.....	10
Keuken	12
Elektrische installatie	12
Teledistributie en telefoon.....	14
Centrale Verwarming en warmwaterproductie	14
Ventilatie.....	15
HOOFDSTUK 5: ALGEMENE VOORWAARDEN	16
Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen.....	16
Toegang tot de werf.....	16
Verzekering & risico, overdracht	16
Tienjarige aansprakelijkheid	17
Plannen - Erelonen.....	17
Plannen	17
Erelonen van de architect – coördinatiekosten – administratiekosten.....	17
Taksen en belastingen.....	17
Zettingen	17
Waarborgen.....	17
Veiligheidscoördinator	18
Eerste opkuis.....	18
Commerciële beelden en 3D-renderingen	18
Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs	18
Overeenkomst.....	19
1. Welke wijzigingen in de woning zijn mogelijk.	19

2. Aanpassingsmogelijkheden door de koper i.f.v. de bouwfase	21
--	----

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 woning wil aanbrengen. Dit document maakt in zijn geheel deel uit van de verkoopovereenkomst.

LIGGING

Bampstraat is een zijstraat van de Grotestraat. De op- en afrit van de E314 situeert zich op +/- 7 min rij-afstand.

BONDIGE BESCHRIJVING

De woning is een moderne woning met car-port en voldoet aan de noden van vandaag.

Voor de materiaalkeuze werd er geopteerd voor duurzame, kwalitatieve en unieke materialen.

Gedurende het bouwproces zal u optimaal begeleid worden in het maken van de diverse afwerkingskeuzes. Er bestaat de vrijheid om de woning volledig naar uw wensen af te werken.

ALGEMEEN

De woning wordt 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 (bijvoorbeeld beschikbaarheid van materialen op de markt) technische of esthetische overwegingen in overleg met de ontwerper(s). De uitvoering zal echter altijd gelijkwaardig zijn met hetgeen beschreven is.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER WERKEN

Algemeen

De oprichting van het gebouw gebeurt in overeenstemming met de bouwvergunning, de uitvoeringsplannen, en onderhavig verkooplastenboek. In geval van afwijking primeren de meest recente door de bouwheer goedgekeurde plannen op de oudere plannen. In geval voor de afwijkingen, voorzien in de uitvoeringsplannen, een wijziging in stedenbouwkundige vergunning vereist is, staat de ontwikkelaar in voor het bekomen van deze vergunning, dit op zijn risico en kosten. Eventuele aanpassingen op vraag van de koper mogen geen aanleiding geven tot een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag.

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. Alle wijzigingen die de stedenbouwkundige vergunning in het gedrang zouden kunnen brengen, dienen zijn goedkeuring te dragen.

Het afsluiten van de bouwplaats

De ontwikkelaar zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werf. Op de afsluiting zijn de veiligheidsvoorschriften aangegeven die door iedereen die de werf betreedt moeten gerespecteerd worden. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de lokale overheid. Het onderhoud van de afsluiting valt ten laste van de ontwikkelaar gedurende de ganse tijd van de werken. De ontwikkelaar heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting, op de werfzone en/of op het gebouw. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting van de bouwzone verwijderd.

Diverse aansluitingen

Alle tellers zullen centraal worden opgesteld, volgens de richtlijnen van de respectievelijke nutsmaatschappijen, in de lokalen zoals aangeduid op de architectuurplannen.

De forfaitaire tussenkomst voor aanleg in deze verkaveling van : elektriciteit twv 1415,52 excl btw, de forfaitaire tussenkomst voor KTV distributie twv 831,78 excl btw , de forfaitaire tussenkomst riolering twv 14089,14 excl btw en de studie twv 189,39 euro excl btw hiervan vallen ten laste van de koper. (totaal van 16504,83/4 = 4126,20 euro excl btw per lot)

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de ontwikkelaar. De definitieve indienststellings- en aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten voor teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper. Deze bedraagt oa 1012.26 euro voor de elektriciteit, 866.69 euro voor de aansluiting riolering en 1580.17 voor de wateraansluiting. De studiekosten voor de drinkwateraftakking twv 5935 €, per woning is dit dan 1483.75 €. (Voorlopig totaal van 4942,87 excl btw per lot) Deze lijst kan nog aangevuld worden, prijzen zijn indicatief en kunnen aangepast worden door dmaatschappijen.

Bij deze overdracht van de woning worden de abonnementen met betrekking tot de nutsvoorzieningen overgedragen aan de koper, voor zover de abonnementen niet rechtstreeks door de koper werden afgesloten.

Grondwerken

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen voor zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden

zullen worden afgevoerd. Indien nodig wordt grond aangevoerd om het terrein op het gewenste niveau te brengen.

Funderingen, ondergrondse constructies

Op basis van een grondsondering wordt door de ingenieur stabiliteit een funderingsstudie uitgewerkt. In ieder geval wordt gefundeerd tot op de vaste draagkrachtige grond.

Dragende structuurelementen

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

De dragende structuur wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. Alle dragende structuurelementen worden berekend door een erkend stabiliteitsingenieursbureau.

De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en codes.

Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

Het is de kopers verboden, zonder voorafgaande toestemming van de ontwikkelaar en de ingenieur stabiliteit, enige wijziging aan deze structuurelementen aan te brengen.

Dragende vloerelementen

De dragende vloer- en dakplaten worden uitgevoerd in welfsels met beton opstorting in functie van de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit.

De dikte is bepaald in functie van de overspanningen en de belastingen (mobiele overlasten en de wanden die op de plannen zijn aangegeven).

Rioleringen

De riolering wordt conform de plannen en de bepalingen opgelegd door de overheid uitgevoerd in kunststof met de nodige verluchtingen, met een afzonderlijk afvalwatersysteem voor enerzijds regenwater en anderzijds vuil water (grijs + zwart samen).

De ontwikkelaar zorgt voor de aansluitingen op de openbare rioleringen. De aanleg van deze aansluiting op het openbaar net door fluvius wordt integraal doorgerekend aan de koper.

De leidingen vertonen een voldoende helling en doorsnede teneinde een vlugge lozing te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in kunststof (benor-kwaliteit). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en reukafsluiters, rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties.

Voor iedere woning is er een regenwaterput met infiltratie (5000 l + 2500 l) voorzien. Evenals de wachtleiding voor de aansluiting van een optionele regenwaterpomp.

De riolering zal worden gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Metselwerk

Dragend metselwerk

De metselwerken worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd. De dragende muren worden uitgevoerd in snelbouwstenen van gebakken aarde (Wienerberger PLS) en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen. De dimensionering is in overeenstemming met de geldende normen en bepaald in overleg met de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit.

Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in snelbouwbaksteen volgens dikte vermeld op de bouwplannen, bepaald in overleg met de verantwoordelijke ingenieur

Gevelafwerking

De gevels worden afgewerkt 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 nooit minderwaardig zijn t.o.v. de oorspronkelijke materialen.

De gevels worden uitgevoerd met een gevelpleister op EPS isolatie met dikte 20cm.

Buitenschrijnwerkerij

De ramen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken PVC profielen. De kleur wordt door de architect en de ontwikkelaar bepaald, conform de bouwvergunning.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van thermisch isolerende beglazing met waarde 1,0 W/m²K. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

De raamdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen en of alu dorpels, de deurdorpels op het gelijkvloers in blauwe hardsteen, conform detaillering door de architect.

De inkomdeur is voorzien van een inbraakwerende 3-punts sluiting en een siertrekker

Dakbedekking

De platte daken worden afgewerkt met een dakbedekking bestaande uit bitumineuze dakbedekking. Alle daken boven ruimten die tot het beschermd volume behoren worden geïsoleerd. Alle dakdoorboringen worden eveneens waterdicht afgewerkt.

Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. De uitvoering zal gebeuren door een gespecialiseerd aannemer die een 10-jarige waarborg geeft op de dakdichting.

Regenwaterafvoeren

Alle regenwaterafvoerleidingen worden onzichtbaar in de gevels ingewerkt.

De platte daken worden voorzien van spuwers om overbelasting van het dak bij verstopping van de regenwaterafvoeren te voorkomen.

Het regenwater van de daken en terrassen wordt verzameld in 1 Regenwaterput van 5000l met infiltratie van 2.500 liter, met een overstort naar de straat riolering.

Thermische isolatie

In overeenstemming met de EPB regelgeving op moment van indienen van de bouwaanvraag, zullen de gebouwen voorzien worden van de nodige thermische isolatie om aan de geldende eisen te voldoen.

Alle onderdelen van het zogenaamde "beschermd volume" (buitengevels, vloeren en daken) worden geïsoleerd, type isolatie en dikte volgens de EPB berekeningen.

- ➔ Buitenmuren 20cm XPS
- ➔ Daken van woning 16 cm
- ➔ Vloer gelijkvloers : Thermomix 13-14 cm

Akoestische isolatie

Om te voldoen aan de akoestische eisen van "normaal akoestisch comfort", in overeenstemming met de Belgische norm NBN S01-400-1, worden diverse maatregelen getroffen op gebied van luchtgeluid-, contactgeluid- en gevelgeluidisolatie. Tussen de verschillende lokalen binnen de woning worden geen akoestische eisen gesteld.

De gekozen snelbouwsteen heeft een zeer hoog akoestisch comfort.

HOOFDSTUK 3 : Afwerking

Pleisterwerken

Uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst volgens de richtlijnen van het WTCB.

De wanden worden afgewerkt met pleisterwerk, verstevigd door middel van hoekbeschermers op uitspringende hoeken. De dagkanten van de ramen worden mee bepleisterd.

De plafonds worden bedekt met een spuitpleister.

De muren en plafonds zullen klaar voor de schilder afgewerkt worden.

Geen enkele verantwoordelijkheid kan de ontwikkelaar ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen als gevolg van het zetten van de nieuwbouw.

Nota: Klaar voor de schilder wil zeggen dat de schilder de kleine oneffenheden nog dient te plamuren, te schuren en af te kitten.

Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen of te behangen omwille van de vochtigheid van de pleister en om scheuroverbruggend behang te gebruiken.

Vloer- en muurbekleding

De keuze van laminaat, vloer- en muurbetegeling dient te geschieden in de door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal : Wijckmans te Ham

De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. Een akoestische vloercontactisolatie is voorzien. De tegelvoegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer. De vloertegels worden gekleefd op de cementchape of geplaatst in een mortelbed. Bijpassende plinten worden voorzien.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoop prijs voor zover het gekozen formaat van de vloertegels tussen de 20/20 cm en 60/60 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten,

gerectificeerde tegels, afwijkende (= niet recht) legpatronen 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 de in basis voorziene) dient rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadelen van de ontwikkelaar mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

De wandtegels, die inbegrepen zijn in de aankoop van de woning hebben afmetingen die groter zijn dan 15/15 cm en kleiner of gelijk aan 30/60 cm. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende (= niet rechte) plaatsingspatronen, sierlijsten, listellen e.d. zal er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Deze wandtegels worden geplaatst op de aangrenzende delen van de wanden aan het bad/douche tot plafondhoogte. De opstaande randen van baden worden steeds bekleed. De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan. Een keramische plint wordt enkel voorzien op wanden waar geen wandtegels worden geplaatst.

Ook de nodige stopprofielen en kitwerken voor de in basis voorziene wandtegels zijn mee voorzien. De nodige waterdichting achter de voorziene wandtegels is ook voorzien.

Indien van toepassing zijn tabletjes in het verlegde van het bad (tussen 2 muren) van maximaal 25 cm in basis mee voorzien en worden ook mee betegeld.

Voor de keuze van de vloer- en wandbekleding zijn volgende budgetten voorzien. Het betreft particuliere handelswaarde, exclusief 21 % BTW:

Laminaat

In de 3 slaapkamers, dressing en nachthal :

- ✓ Vloer: Keuze uit 6 kleuren
- ✓ Plint: Keuze uit 6 kleuren of schilderplint

Tegelvloeren

Alle overige ruimtes:

- ✓ Vloer: 30,00 euro /m²
- ✓ Plinten: 8,50 euro /lm

Nota: De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de tegels en plinten naar eigen keuze.

Wandtegels

- ✓ Badkamer: 25,00 euro/m²
- Per woning is er 15 m² wandtegels voorzien

Tussendorpels

Aan de overgang tussen verschillende vloermaterialen (o.a. onder de slaapkamerdeuren bij de overgang van tegels/laminaat), wordt er standaard een overgangsprofiel voorzien in de kleur van de laminaat.

Raamtabletten

Alle ramen die niet tot op vloerniveau worden uitgevoerd worden voorzien van een venstertablet. Deze worden uitgevoerd in hardsteen of composiet, dikte +/- 2cm.

Algemeen

Van de vooropgestelde budgetten materiaal kan niet in min worden afgeweken. Dit geldt ook voor budgetten plaatsing.

Trappen

De trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping zal uitgevoerd worden in een houten trap van rubberwood.

Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type tubespaan schilderdeuren. De draairichting is zoals aangeduid op de architectuurplannen.

Inbegrepen: het deurblad, de deuromlijsting in MDF, het hang- en sluitwerk en de plaatsing.

Nota: De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de binnendeuren naar eigen keuze.

Voor de binnendeuren is er een budget voorzien van 350,00 Euro incl. btw per deurgeheel. De dressing is standaard niet voorzien van een deur.

Gordijnkasten

Deze worden standaard niet voorzien.

Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien.

HOOFDSTUK 6: TECHNISCHE UITRUSTING

Sanitaire uitrusting

Algemeen:

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen op de verkoopsplannen en op basis van standaard kraanwerk.

Alle stijgleidingen, aanvoerleidingen en afvoerleidingen zijn uitgevoerd in kunststofbuizen.

De warmwaterbereiding wordt omschreven in het deel verwarming.

Sanitaire leidingen:

Voor de afvoerleidingen wordt uitgegaan van de volgende toestellen per woning :

WC Gelijkvloers Closetpot en handwasbakje

WC Verdieping Closetpot

Badkamer: Ligbad, douche, dubbele wastafel. Onder punt "sanitaire toestellen"

Berging: Wasmachine

Keuken: Aanrecht (De afvoer van de vaatwasmachine zal aangesloten worden op de afvoer van de gootsteen, vandaar dat de vaatwasmachine naast de gootsteen voorzien moet worden)

Belangrijke opmerking: de droogkast dient van het condenserend type te zijn. Er is geen luchtkanaal voorzien.

Voor de koud- en warm waterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen:

WC: Koud water voor wc en handwasbakje

Badkamer: Koud en warm water voor ligbad + douche en dubbele lavabo

Berging: Koud water voor wasmachine

Keuken: Koud en warm water voor aanrecht (De aanvoer van het koud water voor de vaatwasmachine zal gekoppeld worden aan de aanvoer van het koud water van de gootsteen.)

Indien toestellen verplaatst, bijgevraagd of weggelaten worden – hetgeen wijzigingen in het sanitaire leidingnet veroorzaakt – wordt er een verrekening gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de hoger vernoemde voorzieningen. Deze werken zullen uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper. Elke gewenste wijziging van het leidingnet moet aan de klantenbegeleiding worden gemeld uiterlijk op de datum die bij de start van de kopersbegeleiding zal worden vastgelegd, dit om vertragingen in besteltermijnen van materialen en plaatsingstermijnen te vermijden.

Opgelet: het verplaatsen of bijplaatsen van sanitaire toestellen kan een invloed hebben op het E-peil van uw woning, aangezien de lengte van de leidingen voor sanitair warm water hierin een rol speelt. De ontwikkelaar kan niet verantwoordelijk gesteld worden indien in dergelijk geval het vooropgestelde E-peil hierdoor niet meer gehaald wordt.

Sanitaire toestellen badkamer en toilet

Volgende toestellen zijn inbegrepen, inclusief de plaatsing ervan:

- ✓ 2 Hangtoiletten
- ✓ Handwasbakje, incl. kraanwerk
- ✓ Ligbad, incl. kraanwerk
- ✓ Douche, incl. kraanwerk
- ✓ Badkamermeubel met dubbele wastafel en spiegelpaneel, incl. kraanwerk.

Nota: De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de sanitaire toestellen naar eigen keuze.

-
- ✓ Gevelkraan
 - ✓ Mogelijkheid tot wijziging bad naar inloopdouche (Exclusief goot)
 - ✓ Regenwaterpomp met auto. omschakelfunctie

Particuliere handelswaarde, inclusief 21% btw:

- ✓ 5000 Euro

De keuze dient te gebeuren in de door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

Keuken

Er wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit en kunststof werkblad voorzien, volgens het ontwerp opgemaakt door de keukenleverancier.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- ✓ Spoeltafel met ééngreepsmengkraan
- ✓ Keramische kookplaat
- ✓ Conventionele oven
- ✓ Koelkast
- ✓ Vaatwasmachine

Nota: De koper heeft de mogelijkheid tot het bepalen van de keukenindeling en -afwerking naar eigen keuze.

De handelswaarde van de keuken, inclusief 21% btw, inclusief plaatsing bedraagt:

- ✓ 9000 Euro

De keuze dient te gebeuren in de door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

Elektrische installatie

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt van stopcontacten en lichtpunten. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen of vermeerderen. Extra stopcontacten of lichtpunten zullen verrekend worden. Ook het wijzigen van de plaats kan een meerprijs tot gevolg hebben. Deze meerwerken kunnen enkel uitgevoerd worden door de erkende installateur van de bouwheer, na afspraak en schriftelijke bevestiging van de meerwerken door de koper. Wijzigingen dienen uiterlijk de datum die bij de start van de kopersbegeleiding zal worden vastgelegd te worden doorgegeven, teneinde de coördinatie tijdig en correct te laten verlopen.

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

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen, het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

In alle bewoonbare ruimten zullen de kabels ingewerkt worden in de muren, plafonds en vloeren.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in wit kunststof, type Niko Original.

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien in de privatieve delen. De koper dient dus zelf de verlichtingsarmaturen te plaatsen, na de voorlopige oplevering van de woning.

Volgende elektrische punten worden als basis voorzien in een woning volgens de aanduiding op plan:

Woonkamer

- ✓ 2 lichtpunten aan plafond met 4 wisselschakelaars
- ✓ 5 enkele stopcontacten op plintheogte
- ✓ 1 aansluitpunt tv distributie op plintheogte (coax)
- ✓ 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)
- ✓ 1 kamerthermostaat

Keuken

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 2 wisselschakelaars
- ✓ 2 enkele stopcontacten boven werkblad
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de koelkast (technisch stopcontact)
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de oven (technisch stopcontact)
- ✓ 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de dampkap (technisch stopcontact)
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de vaatwasmachine (technisch stopcontact)

Inkomhal

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 2 wisselschakelaars
- ✓ Voeding voor deurbel incl. Niko deurbel
- ✓ Schakelaar met signaal lamp voor buitenlamp
- ✓ 1 vrijstaand stopcontact

Nota: De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de elektrische installatie naar eigen keuze.

Toilet

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar

Berging

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- ✓ 1 enkel stopcontact op plintheogte
- ✓ 2 stopcontacten voor internet & telefoon

-
- ✓ 2 enkele stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatietype)(technisch stopcontact)
 - ✓ verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)
 - ✓ 1 verdeelpunt voor tv distributie en telefoon.
 - ✓ 1 enkel stopcontact verwarming (technisch stopcontact)
 - ✓ 1 enkel stopcontact voor ventilatie unit (technisch stopcontact)

Badkamer

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- ✓ 1 lichtpunt badkamermeubel mee aangesloten op algemene schakelaar badkamer
- ✓ 2 enkele stopcontacten

Nachthal

- ✓ 2 lichtpunten aan plafond met 2 wisselschakelaars & 1 kruisschakelaar
- ✓ 1 vrijstaand stopcontact
- ✓ Rookmelder

Slaapkamers 1, 2, 3

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- ✓ 3 enkele stopcontacten op plintheogte
- ✓ 1 aansluitpunt tv distributie op plintheogte (coax)

Dressing

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- ✓ 1 vrijstaand stopcontact

Buiten / terras / carport

- ✓ 1 dubbel stopcontact
- ✓ 4 lichtpunten voor de carport
- ✓ 2 Lichtpunten (1 aan inkomdeur & 1 aan tuinzijde achter)
- ✓ 4 inbouwspots voor de carport

Er wordt een installatie van 2460Wp zonnepanelen voorzien door de bouwpromotor.

Teledistributie en telefoon:

De kosten van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers.

Centrale Verwarming en warmwaterproductie

De woning wordt verwarmd door middel van een warmtepomp. Deze installatie zorgt eveneens voor de warmwatervoorziening van het sanitair.

Voor alle verwarmde ruimtes is er vloerverwarming voorzien:

Volgende lokaaltemperaturen worden gegarandeerd bij -8°C buitentemperatuur conform NBN B62-003:

Leefruimte, zitruimte, en keuken	21°C
Berging, inkom, wc beneden	18 °C
Badkamer (en doucheruimte)	24°C
Overige lokalen: toilet, slaapkamer, berging, gang, traphal, ...	niet verwarmd

Sanitair Warm Water (SWW)

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

De warmwaterproductie is gebaseerd op een maximaal debiet van 12 l/minuut. De keuze van kraanwerk kan een verhoging van het debiet vereisen. Daarom zal het studiebureau technieken eerst onderzoeken of bepaalde keuzes technisch mogelijk zijn. Eventuele meerkosten zullen aan de koper worden doorgerekend.

Ventilatie

Het gebouw is voorzien van een ventilatiesysteem type D.

Alle zichtbare lucht afvoerpunten worden uitgevoerd in witte ventilatieventielen. De ventilatie-unit wordt in de berging geplaatst.

De luchtkanalen worden onzichtbaar weggewerkt in de vloerplaat en/of onder de chape of worden afgekast met gyproc.

Door een voldoende verluchting krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans uw woning aan te tasten en blijft het binnenklimaat optimaal.

Dampkap

De keuken wordt voorzien van een dampkap

Droogkast

Er worden geen luchtafvoerkanalen voorzien voor de droogkast. Deze dienen daarom verplicht van het condenserende type te zijn.

HOOFDSTUK 7: ALGEMENE VOORWAARDEN

Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

Voor iedere post van afwerking is een leverancier of onderaannemer door de bouwheer 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 appartement, doch slechts bij de aangeduide leveranciers, waarmee reeds contractuele bepalingen werden vastgelegd.

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

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer.

De bouwheer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor wijzigingen waarvan hij niet werd op de hoogte gebracht. De koper mag pas wijzigingen uitvoeren i.v.m. werken en/of leveranciers en onderaannemers na de voorlopige oplevering en dit mits toestemming van de bouwheer. Indien een andere leverancier of onderaannemer door de koper wordt gekozen met toestemming van de bouwheer, dan zal er een schadevergoeding van 30% ten aanzien van de vooropgestelde budgetten aan de bouwheer verschuldigd zijn ter compensatie van het risico en de winstderving. De bouwheer 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 betreffen. 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 bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratie en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden gefactueerd en dienen betaald te worden pro rata de vordering van de werken, en worden dus mee opgenomen in de globale betalingsschijven. Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen 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 bouwheer.

De bouwheer 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 bouwheer, noch voor de gebreken, veroorzaakt of verergerd door de koper na de voorlopige oplevering.

Er wordt echter beklemtoond dat de bouwheer zich steeds, en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij het nodige acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de bouwmaterialen als de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en de kwaliteit van deze materialen niet lager zal zijn dan oorspronkelijk voorzien.

De bouwheer is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen inzake constructie, maten en kleuren, door de fabrikant aangebracht. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in de kleur of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

Alle meubilair en uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopsplannen zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

Toegang tot de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na het voltooiën van de

ruwbouwwerken en na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer. 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 bouwheer of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijke Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op datum van de voorlopige oplevering.

Plannen - Erelonen

Plannen :

De plannen op grotere schaal hebben steeds voorrang op de plannen op kleinere schaal. De plannen van het project die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij worden ter goede trouw gemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij min, hetzij meer, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De getekende meubelen, kasten en toestellen 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 in samenspraak met de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlaktes van de privatieve delen worden als volgt berekend:

- ✓ De maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels
- ✓ Beloopbaar oppervlakte tot een vrije hoogte van 1,50 m
- ✓ De oppervlakten van de kokers worden niet afgetrokken.
- ✓ De terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek

Erelonen van de architect – coördinatiekosten – administratiekosten:

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van datgene wat betrekking heeft op alle decoratiewerken of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

Taksen en belastingen

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers.

Zettingen

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 bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur, noch de aannemer kunnen hierdoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

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 er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
 - ✓ De koper zal de woning niet in bezit nemen, vooraleer de bouwheer hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. De sleutels worden slechts overhandigde na betaling van de volledige aankoopsom.

Veiligheidscoördinator

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de uitvoering van dit bouwproject. De kosten vallen ten laste van de bouwheer.

Eerste opkuis

Elke woning wordt voor de overdracht volledig bezemschoon proper gemaakt.

Bouw afval rond de woning zal verwijderd worden.

De aanvullingen rond de woning zullen reeds gebeuren.

Commerciële beelden en 3D-renderingen

Exterieur- en interieurafbeeldingen die door of in opdracht van de Bouwheer worden verstrekt, binden de Bouwheer niet. Hoewel de Bouwheer er naar streeft deze afbeeldingen zo nauwkeurig mogelijk te laten zijn, mogen zij niet worden beschouwd als een exacte voorstelling van hetgeen wordt aangeboden

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- ✓ De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaat en de bouw- en overheidskosten.
- ✓ De Buitenaanleg : Groenaanleg, klinkerwerken,....
- ✓ De kosten van meer- en minwerken of een van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen. Ze worden vermeld in terzake opgestelde documenten met de door de koper weerhouden keuze van wijzigingen en worden samen met de verschillende betalingsschrijven aan de koper gefactureerd.

Overeenkomst IVM de 'keuzes'

1. De taken van de koper en de bouwheer.

De ontwikkelaar zal u begeleiden tijdens het ganse bouwproces. Hij zal de contacten tussen u als koper, de toonzalen, de werfleiding en de architect verzorgen met als doel een perfect afgewerkte woning volgens uw wensen.

Om de kopers niet te overladen met informatie zal de bouwheer in verschillende fases de nodige informatie bezorgen, zodat alles op een zo gestructureerd mogelijke manier kan verlopen.

1.1. Vergaderingen/bezoeken

Er worden vergaderingen voorzien met de bouwheer.

In een eerste vergadering worden alle aandachtspunten overlopen, en de nodige informatie over de te volgen stappen uitgelegd.

In een 2^e vergadering zal alles van technieken etc besproken worden.

In beide vergaderingen kunnen eventuele wijzigingen aan de plannen worden besproken, advies en of inlichtingen kunnen worden verschaft.

Om veiligheidsredenen is het is ten strengste verboden de werf op eigen initiatief te betreden!

2. Welke wijzigingen in de woning zijn mogelijk :

2.1. Indelingswijzigingen:

Het is perfect mogelijk een aantal aanpassingen/wijzigingen door te voeren aan de indeling van uw woning :

Wij willen u wel meegeven dat deze ruimtes werden ontworpen met het oog op een maximale benutting en een optimale functionaliteit.

Mocht u toch opteren voor indelingswijzigingen, hou er dan rekening mee dat deze enkel van toepassing zijn op de NIET dragende binnenmuren.

Volgende wijzigingen indeling zijn mogelijk:

- het aanpassen van niet-dragende wanden
- het aanpassen van de positie van de deuropening in niet-dragende wanden

Mocht u extra keuzes maken, dan basis voorzien, dan zal dit deel uitmaken van een verrekeningsvoorstel.

2.2. Sanitaire installatie:

Er is door de toonzaal sanitair een basisofferte uitgewerkt, volgens de gegevens en het budget beschreven in het lastenboek. De koper heeft echter de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte te laten maken volgens de door hem uitgekozen toestellen en opstellingen. Het totaal bedrag van deze offerte zal verminderd worden met het voorziene basisbudget.

Volgende wijzigingen sanitair zijn mogelijk:

- het (beperkt) verplaatsen van toestellen (mogelijkheid te bekijken in functie van de leidingen)
- het aanpassen of toevoegen van aan- en afvoer leidingen (kan verzwarend van de ketel tot gevolg hebben)
- het toevoegen van extra toestellen (vb kolomkastjes, uitgietsbak in berging, ...)

De plaatsing van de basis voorziene toestellen is uiteraard mee inbegrepen.

Mocht u extra plaatsingskeuzes maken of extra leidingen laten voorzien, dan basis voorzien, dan zal dit deel uitmaken van een verrekeningsvoorstel.

2.3. Keuken

Er is door de toonzaal keukens een basisofferte uitgewerkt, volgens de gegevens en het budget beschreven in het lastenboek. De koper heeft echter de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte op maat te laten maken, indien deze offerte meer zou bedragen dan het voorziene budget, zal dit supplementair aangerekend worden.

De configuratie van de keuken kan door de koper naar eigen behoeften aangepast worden.

Indien de er bijkomende technieken (extra stopcontacten, aan- of afvoerleidingen, ...) noodzakelijk blijken te zijn n.a.v. de keuze van de koper zullen deze deel uit maken van een verrekeningsvoorstel.

De dampkap dient steeds van het recirculatietype (met koolstoffilter) te zijn.

2.4. Elektrische installatie

De basis voorzieningen van de elektrische installatie staan vermeld in het lastenboek.

De koper is vrij om hieraan aanpassingen te doen naar eigen behoeften. Mocht u extra keuzes maken dan in basis voorzien, dan zal dit deel uit maken van een verrekeningsvoorstel.

Volgende wijzigingen van de elektrische installatie zijn mogelijk:

- lichtpunten
- stopcontacten
- schakelaars, dimmers
- aansluitpunten voor telefoon, data, tv, ...
- audio
- alarmbekabeling
- andere kleur/afwerking van de afdekplaatjes
- voorzien van verlichtingsarmaturen
- ...

2.5. Verwarmingsinstallatie

De basis voorzieningen van de verwarmingsinstallatie staan genoteerd in het lastenboek.

Volgende wijzigingen van de verwarming zijn mogelijk:

- Voorzien van vloerverwarming in de andere ruimtes

Mocht u extra keuzes maken dan in basis voorzien, dan zal dit deel uit maken van een verrekeningsvoorstel.

2.6. Vloer- en wandafwerking

De voorziene budgetten voor vloer- en wandtegels kan u terug vinden in het lastenboek.

De koper heeft de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte op maat te laten maken bij de toonzaal vloeren. Indien deze offerte meer zou bedragen dan het voorziene budget, zal dit supplementair aangerekend worden.

De plaatsing van de basis voorziene vloer- en wandtegels is uiteraard mee inbegrepen.

Mocht u extra plaatsingskeuzes maken dan in basis voorzien, dan zal dit deel uitmaken van een verrekeningsvoorstel.

Welke wijzigingen van de vloer- en wandafwerking zijn mogelijk:

- grotere of kleinere formaten
- laminaat/parket ipv tegels
- tegels ipv laminaat/parket
- eventuele andere wijzigingen te bekijken in de toonzaal vloeren

2.7. Binnendeuren

Welke aanpassingen van de binnendeuren zijn mogelijk:

- het veranderen van de draairichting van de deur (let op voor schakelaars)
- het vervangen van standaard deuren door glazen deuren (let op, extra kost voor pleisterwerken dagkanten)
- het vervangen van standaard deuren door andere types van deuren (deuren met ingepleisterde omlijsting niet mogelijk!)

2.8. Bijkomende wensen van de kopers

De dienst interieuradvies tracht steeds om de kopers een zo compleet mogelijk pakket aan te bieden met nog de nodige marges voor eigen inbreng van de kopers.

Mochten de kopers toch nog wensen hebben die niet opgenomen zijn in het uitgebreide basispakket, dan kunnen deze wensen individueel bekeken worden en afgetoetst op de haalbaarheid.

3. Aanpassingsmogelijkheden door de koper i.f.v. de bouwfase

Afhankelijk van de fase waarin de bouw zich bevindt kan het zijn dat de aanpassingsmogelijkheden voor de koper beperkt worden door reeds uitgevoerde werken. Indien de koper er toch op staat deze aanpassingswerken uit te laten voeren, zal de totale aanpassingskost (herleggen leidingen, kap- en breekwerken, herstellingswerken chape en pleister, ...) door de aannemer begroot worden en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de koper. Eventuele verlenging van de bouwtermijn is hierdoor dan ook mogelijk.

Indien door de koper bepaalde wijzigingen worden gevraagd, waarvoor de tussenkomst van het studiebureau noodzakelijk is, zal deze kost ten laste van de koper zijn. Deze verrekening dient door de

koper goedgekeurd te zijn, alvorens het studiebureau opdracht krijgt voor de berekening en zal sowieso aangerekend worden, ook al ziet de koper af van deze wijziging.

Opgemaakt te _____ op _____ in tweevoud.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De Verkoper,

De Koper,