VERKOOPLASTENBOEK

WOONERF ELISE

BEENDERSTRAAT 32
2560 NIJLEN

Project: Woonerf ELISE Beenderstaat 32 te Nijlen

Dit project zal gerealiseerd worden in 2023 en omvat 8 stijlvolle BEN-woningen. De woningen beschikken allen over een volledige ingerichte keuken en badkamer, 3 slaapkamers, berging, apart toilet, carport, parkeerplaats, zuid-west terrassen en tuin.

De architectuur van het gebouw heeft een tijdloos karakter. De duurzame materialen die aangewend worden en de luxueuze afwerking benadrukken de zorg voor detail en kwaliteit.

Een bijkomende meerwaarde is daarenboven de ideale ligging die geschikt is voor alle leeftijden. Bushalte lijn Lier-Herentals op 50 m, verschillende winkels binnen loopafstand en zelfs een supermarkt op 300 m, 2 kleuter en lagere scholen op 500 m, ook dokter, kinesist en apotheek vinden je op 200 m. Met de fiets ben je op +/- 5 min van het station en het centrum van Nijlen. Ook de natuur is hier niet ver vandaan.

Neem de bijgaande informatie rustig door. Hebt u vragen, geef ons een seintje. We helpen u graag bij het maken van uw keuze en bij het verwezelijken van uw woning.

Verkoopslastenboek

Projectteam

Bouwheer:	A.P.R invest bvba Leliestraat 17 2560 Nijlen Tel. 0476/415.009
Verkoop constructie:	A.P.R invest bvba Leliestraat 17 2560 Nijlen Tel.0476/415.009
Verkoop grond:	A.P.R. bvba Leliestraat 17 2560 Nijlen Tel. 0476/415.009
Architect:	AP/ART Architecten cvba Hendrick van Veldekesingel 150 bus 118 3500 Hasselt Tel. 03/491 15 79
Staliteit:	Groep Dirk De Groof Mechelbaan 657 2580 Putte Tel. 015/23 57 67
Veiligheidscoordinatie: EPB	Groep Dirk De Groof Mechelbaan 657 2580 Putte Tel. 015/23 57 67
Notaris:	Alec Benijts en Colson Antwerpseweg 8b 2440 Geel Tel. 014/58.44.41

1. RUWBOUWWERKEN

1.1 GRONDWERKEN

Grondwerken – uitgravingen

Bouwrijp maken van het terrein door ontdoen van bomen en struiken welke in de bouwzone staan. De teelaarde wordt afgegraven en ter plaatse gestapeld en later uitgespreid over het terrein. De grondwerken worden uitgevoerd op basis van de grondsonderingen en de stabiliteitsstudie zodat de stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is.

Aanvullingen – Teelaarde

Het aanaarden van de bouwput wordt aangevuld met zand afkomstig van de uitgraving of zuiver steenpuin tot op niveau 0.30 m onder het niveau van de tuin de rest wordt aangevuld met teelaarde.

1.1 FUNDERING:

Volgens de stabiliteitsstudie van het ingenieursbureau zullen de funderingen uitgevoerd worden als funderingen op staal. De aannemer treft de nodige maatregelen om de funderingen in droge grond aan te zetten.

1.2 RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buizen BENOR gekeurd. Er is een, regenwater put voorzien. De aansluiting op het openbare rioleringsnet, alsook de nodige herstellingen aan het voetpad of de wegenis worden uitgevoerd conform de voorschriften van de plaatselijke gemeente.

1.3 METSEL- EN BETONWERKEN

Bouwwerken in beton zoals wanden,vloerplaten, balken en lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

Waar mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen: balken/lintelen, welfsels, en trappen. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen. In de berekeningen wordt rekening gehouden met een normale gebruiksbelasting .

De opgaande metselwerken van de buitenmuren worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren, materialen in gebakken gevelsteen, geplaatst in wild verband, afmeting en kleur te bepalen door de architect.

Het voegwerk van de gevelstenen zal uitgevoerd worden na het beëindigen van alle metselwerken, de kleuren van het voegwerk zijn te bepalen door de architect.

De binnenwanden worden opgetrokken in metselwerk, plaasterplaten of plaasterblokken. Alle wanden in beton, gipswanden en/of metselwerk worden glad afgewerkt en behangklaar opgeleverd.

Waar noodzakelijk zal een vochtisolatie rond ramen, dorpels, e.d. geplaatst worden. Er wordt eveneens isolatie voorzien tegen optrekkend vocht.

Voor de draagvloeren zal de aannemer breedvloerplaten, welfsels of gewapende betonplaat voorzien volgens de specificaties van de ingenieur stabiliteit. In alle woningen wordt de onderzijde van het plafond vlak afgewerkt met pleister.

1.4 RAAM-EN DEURDORPELS

Al de raam- en deurdorpels zullen uitgevoerd worden in blauwe hardsteen of in het materiaal van het buitenschrijnwerk. De deurdorpels zijn voorzien van een gelijmde opzetkant waarvan de voor- en bovenzijde geschuurd zijn. Alle raam- en deurdorpels zijn voorzien van een drupgroef. Aan ramen waar technisch nodig zijn de dorpels in aluminium voorzien.

2. DAKWERKEN

2.1 DAKBEDEKKING

Alle dakconstructies voldoen aan de op het ogenblik van de vergunning heersende normen.

De hellende daken worden opgebouwd uit een houten timmerwerkstructuur waartussen een thermische isolatie is aangebracht volgens de Energie-Prestatie-Regelgeving, bestaande uit minerale wol of gelijkwaardig. De dakbedekking bestaat uit pannen, model en kleur te bepalen door de architect. De waterdichting van de platte daken wordt verzekerd door een dichtingsbaan, waarbij de toplaag voorzien is van een wapening in polyester. De isolatie van de platte daken voldoet eveneens aan de Energie-Prestatie-Regelgeving. De aannemer zal een tienjarige waarborg op waterdichting afleveren.

2.2 REGENWATERAFVOER

De goten en afvoerbuizen zullen uitgevoerd worden in zink, deze buizen zullen met beugels aan de muur bevestigd worden. Indien er regenwaterafvoerbuizen in de muur verwerkt worden moeten deze uitgevoerd worden in P.E.

2.3 TERRASSEN

De terrassen, 3 m x breedte achtergevel, worden uitgevoerd in een lichte kleur betonklinker, gelegd op een bedding van gestabiliseerd zand en voorzien van de nodige boordstenen.

3. BUITENSCHRIJNWERKEN

3.1 RAMEN EN DEUREN

Ingangsdeuren worden uitgevoerd in aluminium: kleur te bepalen door de architect.

Ramen worden uitgevoerd in aluminium: kleur te bepalen door de architect.

De dagkanten van de ramen zijn bepleisterd. De ruimte tussen de ramen en het metselwerk wordt opgespoten met PUR-vulschuim of rotswol.

De ramen worden uitgevoerd met een tochtsluiting. Deze wordt bekomen door het gebruik van tochtstrips en een 3-puntssluiting. Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing – Ug = 1.0w/m²k

Het warmtedoorgangscoëfficient is conform de op het ogenblik van de vergunning heersende normen.

Glas: volgens de nieuwe norm.

4. BINNENSCHRIJNWERKEN

4.1 BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn van het type voorgeplamuurde vlakke schilderdeuren.

De binnendeuren zijn standaard vlakke schilderdeuren, voorzien van standaard beslag en worden opgehangen aan een houten deuromlijsting met 3 scharnieren. Ze zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel. De voorziene som levering en plaatsing per deur bedraagt € 260 incl btw, inbegrepen beslag en omlijsting.

5. PLEISTERWERKEN

5.1 PLEISTERWERKEN

De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst voor de uitvoering van plafonneerwerken d.w.z. met de regel gerecht en in lood, hoeken loodrecht en haaks. De plafonds en de binnenmuren van de woningen worden bepleisterd met gipsen/ of spuitpleister of afgefilmd bij gebruik van gipsblokken.

Het schilderklaar maken van de muren en plafonds is niet voorzien.

Indien de plafonds in de woningen uit een houten constructie bestaan, worden deze eerst bekleed met stucanet of gipsplaten en vervolgens glad afgewerkt.

6. ISOLATIEWERKEN WARMTE – GELUID

6.1 ISOLATIEWERKEN WARMTE

De spouwmuurisolatie wordt uitgevoerd met een isolatie waarvan de lambda-waarde ruim voldoet aan de eisen van de Energie-Prestatie-Regelgeving. De isolatieplaten worden bevestigd met specifieke spouwhaken of clipsen en aangedrukt tegen het binnenspouwblad.

De vloerplaten zijn eveneens voorzien van de nodige isolaties om te voldoen aan de geldende Energie-Prestatie-Regelgeving.

6.2 ISOLATIEWERKEN GELUID

De isolatie tussen de scheidingsmuren van 2 woningen bestaat uit XPS platen of minerale wol, dikte afhankelijk van Energie-Prestatie-Regelgeving.

De dekvloeren zijn thermisch en akoestisch geïsoleerd.

7. CHAPE, VLOEREN EN FAIENCE

7.1 CHAPE

Alle lokalen worden afgewerkt met een cementchape. De dikte van deze chape is afhankelijk van de gebruikte betonconstructie en de gekozen vloerafwerking. Tevens wordt een randisolatie ter hoogte van de muren aangebracht.

7.2 VLOEREN

De vloertegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. Formaat 30x30 – 45x45. Speciale patronen, grotere of kleinere afmetingen van tegels, gerectifeerde tegels, plaatsing van natuurstenen vloeren, ... zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte.

INKOM, KEUKEN, BERGING, BADKAMER en LIVING: worden voorzien van een keramische tegel, een handelswaarde van 30 € per m2 btw excl.

Alle vloeren worden afgewerkt met een bijpassende plint, handelswaarde van 9 € per lm. btw excl.

Er wordt geen vloer voorzien op de slaapkamers en nachthal, indien gewenst kan deze gekozen worden bij onze aannemers/leveranciers en zal hiervoor een afzonderlijke offerte opgemaakt worden.

Deze voorziene waarde is een minimumwaarde die dient besteed te worden

Voor de keuze van de vloeren kan men terecht bij rg tegels te Massenhoven.

7.3 FAIENCE

De fiaence worden geplaatst volgens de regels van de kunst . Formaat 20x20 – 25x40.

Speciale patronen, grotere of kleinere afmetingen van tegels, gerectificeerde tegels, plaatsen van natuurstenen wanden,... zullen deel uitmaken vaan een afzonderlijke offerte.

BADKAMER: faience wordt voorzien op de voorzijde van het bad alsook boven bad en/of douche tot plafondhoogte voorziene handelswaarde van 25 €/m2 btw excl.

7.4 VENSTERTABLETTEN

Er zijn venstertabletten voorzien aan alle ramen van de leefruimten in natuursteen met een handelswaarde van 140€ /m2.

7.5 TRAPPEN

Er word een betonnen binnentrap bekleed met composiet met leuning voorzien naar de verdieping

8. KEUKEN

8.1 KEUKENINRICHTING

De aanduidingen op de plannen zijn illustratief, de standaard keuken is voorzien van volgende toestellen: kraan, koelkast, inductiekookplaat , multifunctionele heteluchtoven, recirculatiedampkap, spoelbak en vaatwas

De voorziene handelswaarde voor dit keukenpakket is 10.000- € per stuk inclusief BTW.

Voor de keuze van uw keuken kan u terecht bij Ilwa te Wijnegem

Deze voorziene waarde is een minimumwaarde die dient besteed te worden

9. ELEKTRA

9.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De woning is uitgerust met een Niko Home Controle System waarmee je je energieverbruik kan opvolgen en sturen. Dit systeem is gemakkelijk achteraf door de koper te bedienen en aan te passen voor nog meer comfort.

Er worden **zonnepanelen** voorzien voor de woningen indien dat noodzakelijk is om het E-peil E20 te behalen zo bekomt men 100% vrijstelling van onroerende voorheffing gedurende de eerste 5 jaar, het aantal hiervor zal beslist worden aan de hand van de berekeningen van de epb-verantwoordelijke.

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler. De installatie zal gekeurd worden door een officieel erkend controlebureau.

Alle leidingen worden verzonken geplaatst, behalve in de carports. Elke woning is voorzien van een eigen elektrische tellerkast, zekeringenkast met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van een gekeurd type (merk Niko of gelijkwaardig, standaardkleur).

Alle schakelaars worden op een hoogte van 110 cm geplaatst. Alle stopcontacten worden op 20 cm hoogte geplaatst, tenzij anders vermeld op de verkoopsplannen.

De aansluiting aan het telefoonnet is niet inbegrepen evenals de definitieve kabel en aansluiting van radio/tv-distributie is niet voorzien.

Voorziene schakelaars, lichtpunten en stopcontacten:

Dit wordt per woning apart opgemaakt door de Elektricien.

LIVING • 5 enkele en 1 dubbele stopcontacten • 2 lichtpunten met 1 schakelaar enkel richting en 2 schakelaars dubbele richting • Aansluitpunt UTP en aansluitpunt voor kabeldistributie • Aansluitpunt voor thermostaat • Aansluitpunt voor telefoon • Binneninstallatie videofoon met deuropener gelijkvloers

KEUKEN 1 plafondlichtpunt met schakelaar • 1 voeding voor lichtpunt onder de hangkasten met schakelaar • 1 stopcontact voor koelkast en 2 stopcontacten voor oven (microgolf en/of oven in kolomkast) • 2 dubbel stopcontact boven werktablet • 1 stopcontact of aansluitdoos voor inbouw kookplaat • 1 stopcontact voor vaatwasmachine • 1 stopcontact voor dampkap.

BERGPLAATS 1 lichtpunt met schakelaar • 1 dubbel stopcontact voor wasautomaat en droogkast • Zekeringenbord • 1 stopcontact • Doorverbinding telefoon en kabel naar de living • 1 stopcontact voor cv-installatie • 1 stopcontact voor ventilatie-unit (indien van toepassing)

SLAAPKAMERS 1 lichtpunt met schakelaar • 3 stopcontacten

BADKAMER 1 voeding voor spiegelkast • 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar

HALL – privé 1 of meerdere lichtpunt(en) met 2 schakelaars dubbele richting • 1 stopcontact • 1 rookmelder

TERRAS 1 lichtpunt met schakelaar binnen

1 spat vrij stopcontact

CARPORT 1 spat waterdicht stopcontact

TV – DISTRIBUTIE

De verbindingen en de aansluitingen gebeuren door de leverende maatschappij.

ARMATUREN

Er worden geen armaturen voorzien in de privatieve gedeelten.

10. VERWARMING

10.1 VERWARMING

Is voorzien: alle nodige werken met betrekking tot het leveren van het CV systeem, dit volgens de regels van de kunst. Zij moeten voldoen aan alle wettelijke normen van de toepasselijke wetgeving.

De voorziene temperaturen zijn uitgerekend volgens de geldende NBN norm, zijnde, bij eventuele buitentemperatuur van -10° C moet er een mogelijkheid zijn om temperaturen te verzekeren van in de living 22°, keuken 20° en badkamer 24°.

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van individuele centrale verwarming door middel van een warmtepomp Vaillant lucht/water type arotherm plus vwl 75/6 voor de voeding van de vloerverwarming, een Vaillant Unitower VIH QW 190/6 voor warmwaterbereiding. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de woonkamer.

INKOM, KEUKEN, LIVING, BERGING, BADKAMER en HAL: worden voorzien van vloerverwarming, in de slaapkamer is geen verwarming voorzien.

In de badkamer is een extra handdoekdroger voorzien.

11. SANITAIRE INSTALLATIE

11.1 SANITAIRE INSTALLATIE

Afhankelijk van de waterleverende maatschappij wordt één individuele meters geplaatst in de inkom, volgens aanduiding op het bouwplan.

De werken omvatten alle leveringen en plaatsingen van de voorziene toestellen en aan- en afvoerleidingen die nodig zijn om het geheel perfect te laten functioneren.

Aan- en afvoeren

keuken:	1 aansluiting koud water spoeltafel
	1 aansluiting warm water spoeltafel
	1 aansluiting koud water vaatwasser
	1 afvoer vaatwasser
	1 afvoer spoelbak
badkamer	1 aanvoer koud water douche/bad.
	1 aanvoer warm water douche/bad
	1 afvoer douche/bad
	2 aansluitingen koud water lavabo’s
	2 aansluitingen warm water lavabo’s
	2 afvoeren lavabo’s
	1 aansluiting koud water toilet
	1 afvoer toilet
Berging	1 aansluiting koud water voor cv
	1 dubbele dienstkraan voor wasmachine
	1 afvoer voor wasmachine

	1 aansluiting afvoer condenswater cv
Terras	1 vorstvrije buitenkraan

11.2 SANITAIRE TOESTELLEN

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen is er een particuliere handelswaarde voorzien van 5000 € inclusief BTW.

De sanitaire toestellen worden gekozen bij Schrauwen in Zandhoven .

OPGELET: Het maximum debiet voor het warm water bedraagt 17l/min, hier dient bij de aankoop van de santitaire toestellen rekening mee gehouden te worden. Bv regendouche

11.3 REGENWATERRECUPERATIE

In de regenwaterput wordt een Grundfoss regenwaterpomp voorzien om het regenwater te recuperen uit de regenwaterput , op het achterliggend terras zal een vorstvrije gevelkraan op het regenwater geplaatst worden. Eveneens zullen de toiletten op het regenwater aangesloten worden.

12. VENTILATIE EN VERLUCHTINGEN

12.1 VENTILATIE

Er wordt voor voldoende verluchtingen gezorgd in de volgende ruimtes: CV-lokaal, keuken, badkamer en wc. De ventilatie voldoet aan de huidige normering en conform de EPB berekening, deze kan zowel statisch als mechanisch voorzien worden.

12.2 VERLUCHTINGEN

De aannemer kan beschikken over de leidingschachten op plan aangeduid. Daarbinnen mag hij naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende schouwen installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren met dien verstande, dat voldaan is aan de voorschriften en de normen door de wet opgelegd. De afmetingen van de schachten kunnen eventueel aangepast worden indien deze normen dit vereisen.

Horizontaal lopende verluchtingskanalen in de lokalen worden afgewerkt met MDF-platen , gipsplaten of gelijkwaardig.

13. BRIEVENBUSSEN

13.1 BRIEVENBUSSEN

De brievenbussen worden uitgevoerd volgens de normen en afmetingen van de post.

14. NUTSVOORZIENINGEN - AANSLUITINGEN

14.1 NUTSVOORZIENINGEN – AANSLUITINGEN

In samenspraak met de bevoegde diensten worden alle nutsvoorzieningen via waterdichte doorgangen binnengebracht.

Alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, TV-distributie en telefoon), evenals de aansluitingskosten op de riolering zijn ten laste van de koper.

Bij de afwerking van de privatieve delen worden de installaties gekeurd door een onafhankelijke organisatie. Met dit keuringsverslag dient de klant zijn leverancier (water, elektriciteit) opdracht te geven de meters officieel te openen.

16. SCHILDERWERKEN

16.1 SCHILDERWERKEN

Er worden geen schilderwerken voorzien in de woningen, noch schilderklaar maken van muren en plafonds.

17. BRANDVEILIGHEID

17.1 ROOKDETECTOREN

Iedere individuele woning wordt voorzien van voldoende optische rookmelders, de plaatsing wordt voldaan aan de huidige reglementering.

18. OMGEVINGSWERKEN

18.1 BUITENAANLEG

De tuinen zijn privé en worden voorzien van een draadafsluiting, de tuin is enkel aangevuld en geëffend met teelaarde.

De toegangswegen naar de woningen, carports en fietsenberging worden aangelegd.

De gemeenschappelijke tuinen van de woningen worden aangelegd door de bouwheer.

De toegangen naar de inkomhallen worden uitgevoerd in klinkerverharding of gelijkaardig, kleur en vorm te bepalen door de architect.

19. OPMERKINGEN

19.1 BEMATINGEN

De plannen van de woningen welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Wat betreft de afwerking en maten zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen worden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang, zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

19.2 ERELONEN

De erelonen van de architect, de stabiliteitsingenieur, de veiligheidscoördinator en de EPB verslaggever welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Kosten te laste van de koper:

-De kosten van de akte van aankoop omvattend onder meer registratierechten op de grondwaarde, het ereloon van de notaris, deelname in de kosten van de basisakte, deelname meetkosten van de landmeter en deelname in de kosten van de prekadastratie.

-De btw: op de waarde van de gebouwen en op de meerwerken die de kopers besteld hebben.

-De belastingen verschuldigd aan stad, provincie, gewest in voege vanaf de dag der verlijden van de akte en die niet bepaald ten laste zijn van de bouwheer.

-Kosten voor aansluiting van de woning voor riolering, elektriciteit, water telefoon en distributie. De kosten worden door de bouwheer voorgeschoten en verrekend bij aankoop.

Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architecten en ingenieurs, zijn ten financiële laste van de koper.

19.3 WIJZIGINGEN

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen of nutsvoorzieningsmaatschappijen.

De wijzigingen zijn gerechtvaardigd indien promotor of architect menen dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat, daar waar dit expliciet staat vermeld.

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out van zijn woning), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost dient aangerekend te worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf vòòr de oplevering van het appartement. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

Let wel: (het niet uitvoeren dient door de koper tijdig aangevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning)

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het gebouw gekocht wordt met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij dit expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

19.4 WERFBEZOEK

Omwille van veiligheidsredenen is de werf verboden toegang voor alle kopers en kandidaat kopers. Er kan een geleid bezoek aangevraagd worden aan de bouwpromotor die in overleg met de veiligheidscoördinator het tijdstip van de toegankelijkheid zal bepalen.

19.5. VERZEKERINGEN

Zowel de bouwpromotor als de betrokken aannemers zullen zich voldoende verzekeren tegen eventuele schade aan het gebouw of onderdelen ervan. Deze verzekering loopt echter teneinde op het moment van de voorlopige oplevering.

19.6 ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp-en zettigsbarsten, 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 natuur van het gebouw.

19.7 PRIJSHERZIENING

Er zal geen prijsherzienning toegepast worden.

19.8 BESCHERMING VAN DE CONSUMENT

Om U als koper optimaal te beschermen, werd geopteerd voor de verkoop onder het stelsel van de "Wet Breyne". Dit houdt in dat de bank zich garant stelt voor de voltooiing van het project, zodat u niet voor onaangename verrassingen komt te staan. Volgens dit stelsel wordt u van in het begin eigenaar van het goed en wordt u nauw betrokken bij de voortgang van het project.

19.9 VOORLOPIGE OPLEVERING, WAARBORGTERMIJN EN DEFINITIEVE OPLEVERING

a) Voorlopige oplevering: De koper of bouwheer wordt door de promotor of architect uitgenodigd om over te gaan tot de voorlopige oplevering. Een ingebruikname impliceert een stilzwijgende voorlopige aanvaarding. De 10-jarige aansprakelijkheidstermijn loopt vanaf de voorlopige oplevering.
b) Waarborgtermijnen: De waarborgtermijn is één jaar en loopt met ingang van de datum van het proces- verbaal van voorlopige oplevering, of desgevallend na de stilzwijgende voorlopige aanvaarding, dit is de datum waarop de woning in gebruik genomen wordt.

c) Definitieve oplevering: De definitieve oplevering geschiedt na de waarborgtermijn.

Wijze van betaling.

De prijs is betaalbaar op de volgende wijze:

1. Bij de ondertekening van deze belofte dient een voorschot betaald te worden van 5% van de totale verkoopprijs.
   Bij het verlijden van de authentieke akte de integrale betaling van het aandeel van de grond (na aftrek van het eventueel voorschot) en de waarde van de op deze datum reeds opgetrokken delen van het gebouw, verhoogd met de daarop verschuldigde belasting over de toegevoegde waarde. In geval van vertraging in de betaling zal er door de kandidaat-koper een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn op de nog verschuldigde koopprijs van tien procent 's jaars. Deze intrest begint van rechtswege en zonder aanmaning te lopen vanaf het verstrijken van de termijn waarbinnen de notariële akte verleden diende te worden.
   Het saldo, naargelang de vordering der werken en dit op de volgende wijze:
   1° schijf bij het uitvoeren van de vloerplaat van het gelijkvloers: 20%
   2° schijf bij het uitvoeren van de vloerplaat van de eerste verdieping: 15%
   3° schijf bij het uitvoeren van de vloerplaat van het dak: 15%
   4° schijf bij het uitvoeren van de dakwerken: 10%
   5° schijf bij het uitvoeren van het buitenschrijnwerk: 10%
   6° schijf bij het uitvoeren van de bezettingswerken: 10%
   7° schijf bij het uitvoeren van de vloer- en tegelwerken: 10%
   8° schijf bij de voorlopige oplevering v/d bouwwerken of de overhandiging van de sleutels: 5%

Indien binnen de vijftien dagen na het verzenden van de facturen de respectievelijke bedragen niet betaald zijn zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlrente verschuldigd zijn van 10 % 's jaars.
Een gedeeltelijke betaling kan enkel worden geëist na voltooiing van het stadium van het bouwwerk waarop het betrekking heeft.
De kandidaat-verkoper behoudt zicht het recht voor de werken stil te leggen tot de volledige betaling van de achterstallige sommen. Nagemelde opleveringstermijn wordt gedurende deze periode opgeschort.

Nota:

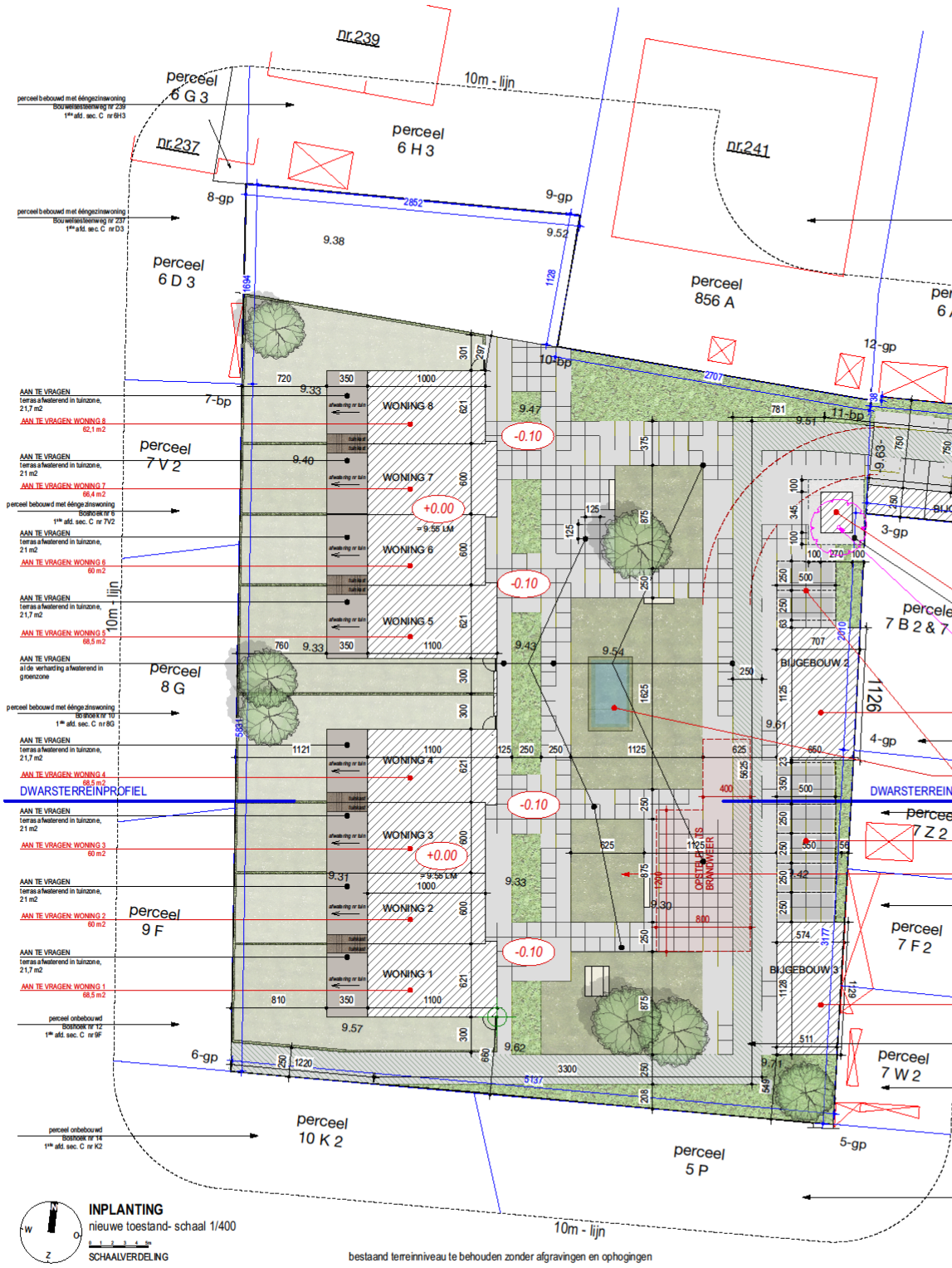
Getoonde visualisaties zijn louter indicatief en behelst de architecturale vormgeving die de ontwerper voor ogen heeft. De binnenzichten duiden op de ruimte die gecreëerd kunnen worden door gebruik te maken van kleur en interieurinrichting.

Opgemaakt te op in twee exemplaren.

Elke partij verklaart onderhavig lastenkohier te hebben gelezen, akkoord te gaan met de inhoud en één exemplaar te hebben ontvangen.

" gelezen en goedgekeurd "
Voor de koper

" gelezen en goedgekeur
Voor de verkoper



INPLANTING
nieuwe toestand- schaal 1/400

SCHAALVERDELING

bestaand terreinniveau te behouden zonder afgravingen en ophogingen

APART