

4 Ééngesinswoningen en achtergelegen bouwgrond

VERKOOPSLASTENBOEK

Residentie Lebbeke – Bouwen van 4 ééngesinswoningen en achtergelegen bouwgrond
Baasrodestraat - Lebbeke

Architect: Ellen Van De Voorde



INHOUD.

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS
 - 1.1. Voorstelling project
 - 1.2. Contactgegevens
2. SAMENSTELLING GEBOUW
3. KENMERKEN RUWBOUW
 - 3.1. Grond- en funderingswerken
 - 3.2. Riolering
 - 3.3. Buitenmuren
 - 3.4. Binnenmuren
 - 3.5. Vochtisolatie
 - 3.6. Thermische isolatie
 - 3.7. Akoestische isolatie
 - 3.8. Gevelbekleding
 - 3.9. Dakafwerking
 - 3.10. Buitenschrijnwerk en beglazing
 - 3.11. Aluminium gevelbekleding
 - 3.12. Buitenleuning en borstwering
 - 3.13. Brievenbussen/belbord
 - 3.14. Dorpels

4 Ééngzinswoningen en achtergelegen bouwgrond

4. AFWERKING PRIVÉ DELEN

- 4.1. Wanden, plafonds en schilderwerken
- 4.2. Raamtabletten
- 4.3. Vloerafwerking
- 4.4. Binnendeuren
- 4.5. Toegangsdeuren
- 4.6. Keuken
- 4.7. Sanitaire installatie
- 4.8. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie
- 4.9. Ventilatiesysteem
- 4.10. Buitenaanleg
- 4.11. Zonnepanelen

5. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

- 5.1. Verbintenissen van partijen
- 5.2. Plannen
- 5.3. Controle op uitgevoerde werken en technische studies
- 5.4. Materialen, handelsvoorwaarden en merkaanduidingen
- 5.5. Wijzigingen door de kopers
- 5.6. De opleveringen
- 5.7. Wijzigingen aan het gebouw – Nazicht
- 5.8. Toegang tot de bouwwerf – Tussenkomst van de koper
- 5.9. Diverse
- 5.10. Bekrachtiging van de overeenkomst
- 5.11. Kosten

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

1.1 Voorstelling project

CONCEPT

Het lot bevat stijlvolle eengezinswoningen met een moderne architectuur, achteraan bevindt er zich nog een bouwgrond. Bij het ontwerp werd er gefocust op het gebruik van kwalitatieve materialen met het oog op **luxueus en energiezuinig wonen**. Het betreft vier eengezinswoningen waarvan drie gesloten en een halfopen met elk een **inpandige garage**. De woningen zijn zo ontworpen dat er maximaal geprofiteerd kan worden van de **oriëntatie en het uitzicht op de omgeving**. Kortom wonen in een aangename omgeving.

LIGGING

Het lot is centraal gelegen tussen Lebbeke, Dendermonde en Buggenhout. De eengezinswoningen zijn gesitueerd op de hoek van de Baasrodestraat met de Volaardestraat en bevinden zich in een rustige omgeving met het station van Baasrode en Lebbeke op fietsafstand en een bushalte op 50 meter.

CONSTRUCTIE

Het gebouwencomplex is opgetrokken volgens plannen en onder toezicht van architect en ingenieur stabiliteit. Alle gebruikte materialen en systemen zijn eerste kwaliteit en in de mate van het mogelijke onderhoudsvrij.

1.2 Contactgegevens

VERKOOPBUREAU

Colorcasa bvba
Stationstraat 81
1861 Wolvertem
immo@colorcasa.be
tel. 02/270 37 02

EN

Immo-AX bvba
Onze-Lieve Vrouwstraat 12
9280 Lebbeke
axel@immo-ax.be
Tel: 052/52 05 05

ARCHITECT

Ellen Van De Voorde
Dendermondsesteenweg 1
9280 Lebbeke
tel. 052/41 51 61

GRONDEIGENAAR

NV Elbo
Provencialeweg 60
2890 Lippelo

BOUWHEER

CELO PROJECTS
Kruisheide 7
1840 Malderen

PROJECTCOÖRDINATIE

Bob en Els Vergauwen-Janssens
Kruisheide 7
1840 Malderen
bob@elbo-nv.be

NOTARIS

Notaris Verlinden
Molenstraat 6B
2870 Puurs
Verlinden@notarissenvev.be

EPB VERSLAGGEVER

Kris De Cauwer
Kloosterstraat 150
2880 Bornem
0473/ 284 000

4 Ééngesinswoningen en achtergelegen bouwgrond

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

Frank Van Haesendonck
Karel Hofmansstraat 150
9200 Dendermonde
052/ 22 43 33

INGENIEUR

Concreet BVBA
Antwerpsesteenweg 144/3
2950 Kapellen
03/ 315 10 95

FINANCIËLE PARTNER

BNP Paribas Foris

2. SAMENSTELLING GEBOUW

4 ééngeswoningen : Lebbeke

Baasrodestraat 174/174a/174b/174c

1 bouwgrond : Lebbeke

Volaardestraat 2a

Woning 1 GB nr 174

| | | | | | | |
|--------------|------------------------|-----------------------|------------|--------|-------|----------|
| Gelijkvloers | 1 ^{ste} verd. | 2 ^{de} verd. | bergzolder | totaal | Grond | Prijs |
| 69m2 | 63m2 | 40m2 | 28m2 | 172m2 | 160m2 | €305 000 |

Woning 2 GB nr 174a

| | | | | | | |
|--------------|------------------------|----------------------|------------|--------|-------|----------|
| Gelijkvloers | 1 ^{ste} verd. | 2 ^{de} verd | bergzolder | totaal | Grond | Prijs |
| 69m2 | 63m2 | 40m2 | 28m2 | 172m2 | 160m2 | IN OPTIE |

Woning 3 GB nr 174b

| | | | | | | |
|--------------|------------------------|----------------------|------------|--------|-------|----------|
| Gelijkvloers | 1 ^{ste} verd. | 2 ^{de} verd | bergzolder | totaal | Grond | Prijs |
| 69m2 | 63m2 | 40m2 | 28m2 | 172m2 | 160m2 | €305 000 |

Woning 4 HOB

| | | | | | | |
|--------------|------------------------|----------------------|------------|--------|-------|----------|
| Gelijkvloers | 1 ^{ste} verd. | 2 ^{de} verd | bergzolder | totaal | Grond | Prijs |
| 66m2 | 57m2 | 35m2 | 28m2 | 157m2 | 260m2 | €320 000 |

Grond nr 2a

| | |
|-------------|----------|
| Oppervlakte | Prijs |
| 360m2 | VERKOCHT |

De oppervlakten van de terrassen bedragen 13m2.

Deze prijzen zijn nettoprijzen, excl. BTW, registratie, notariskosten, kosten aansluitingen, ...

3. KENMERKEN GEBOUW

3.1 Grondwerken en fundering

De funderingen worden uitgevoerd op basis van het bodemonderzoek en de stabiliteitsstudie, zodat de volledige stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is. Alle grond- en funderingswerken en betonconstructies worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit.

3.2 Riolering

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen. Er wordt een regenwaterput van 2.000L voorzien. Daarop zullen de wc's worden aangesloten alsook de buitenkraan. Het rioleringsstelsel is aangesloten op de straatriolering volgens de gemeentelijke richtlijnen. De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

3.3 Buitenmuren

De buitenafwerking wordt uitgevoerd in een baksteen van het type Wienerberger Agora Agaatgrijs genuanceerd, alsook opgevoegd. Voor alle binnen- en buitenmuren wordt een halfsteens verband toegepast. Het binnen- en buitenspouwblad zijn onderling verbonden door gegalvaniseerde spouwhaken. De luchtspouwen zijn geventileerd door openingen in de stootvoeg. De muren worden geïsoleerd **volgens de strengst geldende isolatienormen.**

3.4 Binnenmuren

De binnenmuren zowel dragend als niet dragend, worden uitgevoerd in snelbouwsteen van gebakken aarde en een isolerende steen. De te bezetten muren worden uitgevoerd met geribde steen of afwisselend glad en ruw. Deze muren worden bepleisterd volgens de regels van de kunst.

3.5 Vochtisolatie

De betonplaat wordt gestort op een polyethyleenfolie met overlappingsen in alle richtingen. De PVC-folie wordt gelegd op een vlakke ondergrond en omhoog geplooid. Alle funderingsmuren worden afgedekt met zuivere roofing van 3mm versterkt met een kern van polyesterweefsel, deze wordt over de ganse muurbreedte gelegd. De spouwmuren zijn te isoleren tegen afzakkend en opstijgend vocht met een laag van zwarte speciale kunststoffolie, in helling geplaatst.

3.6 Thermische isolatie

De woningen zullen voldoen aan BEN-normen (Bijne Energie Neutraal - **E-peil max. 30**), inzake energieprestatie en binnenklimaat. Dit geldt zowel voor de spouwisolatie, de vloerisolatie als de dakisolatie.

Naast het zeer lage verbruik van energie, zijn hier ook heel wat fiscale voordelen aan gekoppeld. Zo krijgt u 50% korting op uw onroerende voorheffing en dit gedurende de eerste 5 jaar, alsook geven heel wat banken een verlaagd tarief voor een BEN-krediet.

3.7 Akoestische isolatie

Tussen de gemeenschappelijke muren worden akoestische isolatieplaten bevestigd van het type partywall.

3.8 Gevelbekleding

De gevelbekleding wordt uitgevoerd in een gevelsteen van Wienerberger Wienerberger Agora Agaatgrijs.

3.9 Dakafwerking

De dakpan die zal gebruikt worden is de Koramic/Actua 10 LT met als kleur mat Antraciet.

4 Ééngesinswoningen en achtergelegen bouwgrond

3.10 Buitenschrijnwerk

De ramen en garagepoorten zijn uitgevoerd in een kwalitatief aluminium met de kleur antraciet zwart. De aluminium profielen hebben een thermische onderbreking en zijn voorzien van dubbele beglazing volgens de richtlijnen van het EPB-verslag.

3.11. Aluminium gevelbekleding

De halfopen bebouwing heeft op de hoek een gedeeltelijke afwerking in aluminium. Dit van het merk RENSON type LINARTE met een verticale belijning. Zie plans.

3.12. Buitenleuningen en borstweringen

De ramen op de eerste verdieping zijn voorzien van een valbeveiliging. Dit is een glazen balustrade bevestigd in aluminium profielen tussen de opening van de gevelsteen.

3.13. Brievenbussen / belbord

De plaatsing van een brievenbus is ten laste van de koper. Er wordt een druktoets voorzien op de voorgevel met verbinding naar een bel in de woonkamer. Bijkomende systemen zijn in meerprijs.

3.14. Dorpels

Op het gelijkvloers zijn alle dorpels in blauwe hardsteen voorzien. Op de verdiepingen zijn de dorpels in aluminium. Kleur idem als raamprofielen.

4. AFWERKING PRIVE DELEN

4.1 Wanden, plafonds en schilderwerken

4.1.1 Wanden

Er wordt een éénlagige gipspleister aangebracht op alle zichtbare muren in snelbouwsteen of kalkzandsteen, met uitzondering van de bergzolder. Rond douche en/of bad wordt een bepleistering aangebracht op basis van cementmortel, waterwerend. Ook een achterwand in het toilet wordt betegeld en voorzien van cementmortel. De dagkanten van de ramen worden glad bepleisterd.

4.1.2 Plafonds

Alle plafonds worden bepleisterd, tenzij een verlaagd plafond werd toegepast als afkasting van technische leidingen. Dan worden deze voorzien van afwerking in gipskarton of gelijkwaardig, schilderklar alternatief.

4.1.3 Schilderwerken

De privé delen worden niet geschilderd.

4.2 Raamtabletten

De ramen worden voorzien van tabletten in keramiek (Kleur Zwart/ antraciet)

4 Ééngeswoningen en achtergelegen bouwgrond

4.3 Vloerafwerking

Op de gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping wordt er een keramische vloer geleverd en geplaatst, behalve in de slaapkamers, daar wordt er 1^{ste} keuze laminaat voorzien. Voegwerk gebeurt in standaard grijs. Indien gewenst is er de mogelijkheid tot eerste keuze laminaat.

Voorzien:

- **Vloertegels 60 op 60 cm** in standaard grijs met een **handelswaarde 40€/m²** (incl. btw) op de gelijkvloers en eerste verdieping, behalve de slaapkamers.
- **Laminaat 1^{ste} keuze** in alle slaapkamers.
- **Wandtegel** : in de badkamer wordt een keramische tegel voorzien in de douche en t.p.v bad. **handelswaarde 40€/m²** (incl. btw)

4.4 Binnendeuren

De binnendeuren bestaan uit tubespaan MDF met beslag in inox. Deze deuren hebben reeds een laklag gekregen. Prijs per binnendeur: 266 euro/deur (incl. BTW en beslag)

4.5 Toegangsdeur

De voordeur wordt uitgevoerd in aluminium antraciet zwart in combinatie met een ondoorzichtig glas. Cilinderslot met meerpuntsluiting, deurbeslag is een gelakte trekker op volle hoogte.

4.6 Keuken

Er werd voor de plaatsing van de keukens in deze woningen gekozen om met AL-AL samen te werken. AL-AL Antwerpen staat bekend voor inrichting van keukens op maat waarin we steeds rekening houden met een functioneel en eigentijds design. De keuken is immers een leefruimte waar u heel wat uurtjes doorbrengt. En dan vertoeft u het liefst in een gebruiksvriendelijke omgeving vol duurzame materialen waarin uw persoonlijkheid tot uiting komt. Zaakvoerder Sabrina Vander Zanden ontvangt u dan ook graag omringd door een dynamisch team van interieurarchitecten. Zij staan dagelijks de klanten bij met advies, ondersteund door jarenlange ervaring. U vindt hun toonzaal op de Boomsesteenweg 49 te 2610 Wilrijk, op een boogscheut van de E19. Liggend langs de A12 zijn ze vlot bereikbaar en hebben ze een ruime parkeergelegenheid op het naast gelegen Rozenkransplein. Hun toonzaal is geopend van maandag tot zaterdag, doorlopend van 10 tot 18 uur. Zij ontvangen u dan ook graag na afspraak op het nummer 03 320 25 90 om uw droomkeuken samen vorm te geven.

Budget bij AL-AL

Voor alle woningen:

11.500 euro incl BTW en plaatsing, met inbouwtoestellen van AEG.

4.7 Sanitaire installatie

Facq Zaventem

Het badkamermeubel (dwz meubel, lavabo, kranen en toebehoren) en toilet dienen volledig te worden gekozen bij de leverancier van de sanitaire toestellen. U hebt de mogelijkheid om zowel een standaard als een maatmeubel te kiezen in functie van uw voorkeur en budget. Enkel de plaatsing van het standaardmeubel is voorzien, meerkost voor de plaatsing van ander dan het standaard dient te worden verrekend. Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de garage. Tevens is er een uitgietsbak voorzien met 2 greepkranen in de garage.

Budget bij Facq:

Voor alle woningen:

4 Ééngeswoningen en achtergelegen bouwgrond

7.000 euro incl BTW en plaatsing van de voorgestelde materialen.

4.8 Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie: De woningen worden op het gelijkvloers en in de badkamer voorzien van vloerverwarming met een hogere rendementsketel op aardgas. In de badkamer komt er ook een handdoekdroger. In de kamers worden er radiatoren geplaatst.

4.9 Ventilatiesysteem

Het ventilatiesysteem D wordt bepaald door het EPB verslag. Dit ventilatiesysteem is op basis van mechanische toevoer en mechanische afvoer via een centrale ventilatie-unit met warmterecuperatie. De hoeveelheid verse lucht die toegevoerd wordt, en de hoeveelheid vervuilde lucht die afgevoerd wordt is perfect in balans.

4.10 Buitenaanleg

De opritten worden in klinkers gelegd in een bedding op gestabiliseerd zand. De terrassen worden in keramische tegels gelegd met een handelswaarde van 45€/m² (incl. BTW).

Tussen de woningen achteraan wordt een afspanning voorzien tussen de tuinen met buizen en draad type Bekaert. (hoogte: 190 cm)

De afspanning tussen tuin en achterbouw is van het gesloten type. (hoogte 190cm)

4.11 Zonnepanelen

De gesloten bebouwingen worden uitgerust met 6 zonnepanelen en de Half-open woning met 8 zonnepanelen, deze worden geplaatst op de voorste dakhelling. De installatie is uitgerust met individuele omvormers per woning.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Artikel 1: Verbintenissen van partijen

1. De Verkoper gaat de verplichting aan het onroerend goed te leveren overeenkomstig artikel 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. De Koper heeft de verplichting het onroerend goed in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen, overeenkomstig artikel 1650 en volgende van hetzelfde wetboek.
2. De door de wet van 9 juli 1971, gewijzigd door de wet van 3 mei 1993, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, aan het Burgerlijk Wetboek aangebrachte afwijkingen, zijn in het verkoopcontract opgenomen.
3. Behoudens deze die betrekking hebben op de voltooiingswaarborg, blijven alle beschikkingen van dit lastenboek van toepassing zelfs indien de Koper zou verzaken aan de voordelen van voormelde wet.
4. Door het enkele feit van het ondertekenen van de verkoopovereenkomst, verbindt de Koper zich hoofdelijk en ondeelbaar met zijn rechthebbenden en – verkrijgenden ten welke titel ook, tot het naleven van de beschikkingen van dit lastenboek.
5. De Koper die verklaart te kopen voor rekening van een derde voor wie hij zich sterk maakt, blijft persoonlijk onder dezelfde hoofdelijkheid en ondeelbaarheid verbonden tot op het moment dat de derde zal voldaan hebben aan al zijn verplichtingen.

Artikel 2: Plannen

1. Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kan ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.
2. De plannen van de woning welke aan de Koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de huizen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.
3. 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.
4. De plannen werden ter 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 een of andere wijze zouden wijzigen.
5. 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 het akkoord van de kopers te bekomen.

Artikel 3: Controle op uitgevoerde werken en technische studies

4 Ééngesinswoningen en achtergelegen bouwgrond

1. Betreffende ARCHITECTUUR wordt de controle op de werken uitgevoerd door Ellen Van De Voorde – Dendermondsesteenweg 1 – 9280 Lebbeke.
2. EPB studies wordt uitgevoerd door Kris De Cauwer te Bornem. De veiligheidscoördinatie wordt uitgevoerd door Frank Van Haesendonck te Dendermonde.
3. Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

Artikel 4: Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

1. De Koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.
2. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz. ..., zijn woning met standaard keuzes af te werken.
3. De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige of betere 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, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/ gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/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 enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privaatieve delen.
4. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, incl. btw, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

Artikel 5: Wijzigingen door de kopers

4 Ééngesinswoningen en achtergelegen bouwgrond

1. Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. 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.
2. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.
3. Het is de Koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan voor de voorlopige oplevering). De koper is steeds verplicht zijn materialen te kiezen bij de door de bouwheer gekozen of vooropgestelde leveranciers.
4. Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

Indien de koper opteert voor plaatsing van parket of ander vochtgevoelige vloermaterialen kan de plaatsing hiervan slechts uitgevoerd worden mits het respecteren van de nodige droogtermijnen. Uitvoering voor deze datum ontslaat de aannemer/promotor van zijn verantwoordelijkheid op de goede uitvoering hiervan.

Artikel 6: De opleveringen

1. *Opleveringsprognose*
De uiterste datum voor levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopovereenkomst wordt vermeld. Naarmate het gebouw vordert kunnen opleveringsprognoses worden aangegeven. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet. Bij verkoop van de huidige woning of opzeg van de huurwoning doet de eigenaar er goed aan om in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.
2. *Inspectie*
Wanneer de woning gereed is, krijgt eigenaar een uitnodiging om samen met de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering.

Artikel 7: Wijzigingen aan het gebouw – Nazicht

1. De Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor aan de plannen wijzigingen toe te brengen die nuttig of nodig zouden zijn, hetzij om deze in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe (gelijkwaardige) materialen, hetzij om artistieke, technische, wettelijke of reglementaire redenen.
2. Wijzigingen, welke niet meer dan vijf procent aan de waarde of de afmetingen van het in min of meer toebrengen, geven geen aanleiding tot verrekening.
3. De Verkoper heeft eveneens recht wijzigingen aan het bestek aan te brengen omwille van artistieke of technische redenen: deze wijzigingen kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden – ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsverandering der leveringen, leveringstermijn onverenigbaar met de vooruitgang der werken, enz. – of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangestelde aannemer of onderaannemer, enz. of het gevolg zijn van bestuurlijke beslissingen.
4. Enkel de architect zal beslissen over de uitvoerbaarheid van door de Koper gevraagde wijzigingen. De eventuele wijzigingen die de Koper wenst te zien aanbrengen aan de plannen of het bestek, moeten door de Koper binnen de maand na het ondertekenen van de overeenkomst aan de Verkoper gevraagd worden. Na deze termijn zal geen aanvraag tot wijziging nog in aanmerking worden genomen.
5. De prijs van de door de Koper gevraagde wijzigingen blijft te zijnen laste en zal verhoogd worden met maximum vijftien procent om de coördinatie en controlekosten te dekken.
6. De koper heeft verder het recht de werken te laten nazien, op eigen kosten en risico, door een deskundige naar zijn keuze. Deze kan zich in verbinding stellen met de architect verantwoordelijk voor de werken, bij wie hij alle gewenste inlichtingen kan bekomen. Zijn tussenkomst zal, op straf van uitsluiting, de werken niet mogen verhinderen of vertragen.

Artikel 8: Toegang tot de bouwwerf –Tussenkomst van de koper

1. De Koper zal geen toegang hebben tot de bouwwerf zonder begeleiding van een afgevaardigde van de Verkoper, de toegang wordt op afspraak verleend en gebeurt op uitsluitend risico van de Koper, zonder dat hij enig verhaal kan uitoefenen bij ongeval, om welke reden ook, tegen de Verkoper, zijn afgevaardigde, de aannemers of de architect. De Koper zal zich vooraf aanbieden aan het verkoop – of werfkantoor om zich van de begeleiding door een vertegenwoordiger van de Verkoper te laten verzekeren en om er een document ter ontlasting van de Verkoper te ondertekenen.
2. De Koper zal zijn bemiddeling verlenen op eerste verzoek ter vervulling van mogelijke formaliteiten nodig voor de oprichting van het gebouw, inzonderheid voor de aansluiting van het gebouw op de netten van riolering, water, gas, elektriciteit en zo meer, of formaliteiten die nodig zouden zijn in verband met een commodo en incommodo onderzoek, enz. Door het enkel feit van het ondertekenen van verkoopovereenkomst geeft de Koper volmacht aan de Verkoper om deze formaliteiten, bij gebrek aan tussenkomst, zelf in zijn naam te vervullen.

Artikel 9: Diverse

4 Ééngeswoningen en achtergelegen bouwgrond

Enmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, sectionaalpoorten,...) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeenschap van eigenaars; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Het is mogelijk dat de woningen afzonderlijk en voor de parkings worden opgeleverd.

In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de aannemer/promotor een keuze worden gemaakt inzake afwerking van woningen. Voor dit moment zal de koper de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neerleggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake.

De koper zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren. Hiervoor zijn de ramen voorzien van een kipstand. Tevens mogen de aangebrachte roosters niet worden afgeplakt omwille van trek of koude.

Artikel 10: Bekrchtiging van de overeenkomst

1. De verkoopovereenkomst zal indien door de afgevaardigde van de Verkoper optredend onder voorbehoud van goedkeuring door de directie, met de Koper in drievoud worden ondertekend. Een exemplaar blijft in handen van de Koper.
2. De twee overige exemplaren worden ter goedkeuring aan de directie overgemaakt. Binnen de veertien dagen zal één van de beide exemplaren, zo bekrchtiging tussenkomt, aan de Koper worden teruggezonden na tegentekening door de directie.
3. De directie van de Verkoper is niet verplicht enige uitleg te geven betreffende de reden van weigering van het voorlopig verkoopcontract door haar afgevaardigde ondertekend.

Artikel 11: Kosten

De Koper zal alle kosten, rechten, taksen, BTW, erelonen en eventuele boeten betalen waartoe de verkoop aanleiding geeft. Ter aanvulling wordt de aandacht getrokken op het feit dat registratie geheven wordt op de grondwaarde, en de BTW op de waarde der bouwwerken. Onder bijkomende kosten moet onder meer worden verstaan de tussenkomst in de kosten van aansluiting van elektriciteit, gas, TV-distributie, water en telefonie, evenals in de kosten van de basisakte, de bouwaks en de gebeurlijke kosten van voorverwarming

4 Ééngesinswoningen en achtergelegen bouwgrond

van het verkochte goed vanaf het verlijden der notariële akte tot bij de voorlopige oplevering.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- BTW, bouwaks, registratie -en notariskosten.
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV en riolering.

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakend deel uit van de koopovereenkomst.

Datum :

De koper

De verkoper