

COMMERCIEEL LASTENBOEK WONINGEN

INHOUD

1. RUWBOUWWERKEN

- 1.1. Afbraakwerken
- 1.2. Grond- en funderingswerken
- 1.3. Riolering
- 1.4. Bouwwerken in beton
- 1.5. Bouwwerken in staal
- 1.6. Metselwerk
- 1.7. Dorpels in gevel
- 1.8. Betonbalkons
- 1.9. Isolatie

2. DAKWERKEN

3. BUITENSCHRIJNWERK

4. BINNENSCHRIJNWERK

5. PLEISTERWERKEN

6. VLOER- EN TEGELWERKEN

7. KEUKEN

8. SANITAIRE INSTALLATIE

9. VERWARMING

10. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

11. VERLUCHTING

12. SCHILDERWERKEN

13. BRIEVENBUSSEN

14. TUIN- EN WEGENISAANLEG

15. VEILIGHEID

16. ALGEMENE VOORWAARDEN

Algemeen + plannen

Erelonen architect, ingenieur en veiligheidscoördinator

Nutsvoorzieningen

Taksen en belastingen

Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

Wijzigingen door de kopers

Toegang tot de werf

Verzekering en risico, overdracht

Tienjarige aansprakelijkheid

Oplevering

Betalingen

Kosten niet inbegrepen in de verkoopprijs

In bezitneming

17. SLOTBEPALING

1. RUWBOUWERKEN

1.1. Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe gebouwen.

1.2. Grond- en funderingswerken

- De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.
- De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de berekening van de belasting van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonkwaliteit.
- Een aardingslus is voorzien.

1.3. Riolering

- De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen.
- De plaats van de riolering wordt op het bouwplan ten indicatieve titel weergegeven. De juiste plaats en secties zullen door de aannemer ter plaatse bepaald worden op basis van een technische studie.

1.4. Bouwwerken in beton

- De ruwbouwstructuur in gewapende beton wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie van de ingenieur.
- De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening voldoen aan de Belgische norm ter zake.
- De gemeenschappelijke trappen worden ook in beton uitgevoerd omwille van stabiliteit bij brand.

1.5. Bouwwerken in staal

De berekeningen, het ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren conform de wetgeving, voorschriften normen ter zake en stabiliteitsstudie.

1.6. Structuur

- De buitengevels worden opgebouwd met metal-frame bouw met OSB buitenzijde + net en lijmceement + OSB binnenzijde, en gyprocplaat binnenzijde
- Gevelsteen, crepiewerken, gevelbeplatingen, etc. volgens plan stedenbouwkundige vergunning en volgens vereisten van de bouwheer.
- De binnenmuren van de woningen, lichte metal-frame en OSB beide zijden + gyprocplaat beide zijden
- Gevelsteen, crepiewerken, gevelbeplatingen, etc. volgens plan stedenbouwkundige vergunning en volgens vereisten van de bouwheer.
- De tussenverdiepingen zijn van steel-frame liggers met tussenstukken steel-frame en 22mm OSB + akoestische isolatieplaat + chappe

1.7. Dorpels in gevel

De dorpels van de ramen worden uitgevoerd in natuursteen (blauwe steen) of aluminium in dezelfde kleur als de ramen, de dorpels van de deuren in natuursteen (blauwe steen).

1.8. Isolatie

- De volledige constructie voldoet aan de nieuwste EPB-norm inzake energieprestatie. (zie PID dossier)
- Buitenmuren voorzien van 20 cm XPS + 10 minerale rockwool
- De vloeren van het gelijkvloers worden voorzien van thermische isolatie overeenkomstig EPB-regelgeving.

2. DAKWERKEN

Platte daken

- De platte daken worden voorzien van een isolerende hellingschape of isolatieplaten overeenkomstig EPB-regelgeving en worden afgewerkt met een meertalige bitumineuze of kunststof dakdichting.

Regenwaterafvoeren

Afvoeren worden uitgevoerd in zinken buizen of gelijkaardig.

Regenwaterput en scheidingsput afvalwater/regenwater zijn voorzien volgens normen.

3. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk, ramen en deuren, wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken Alu profielen, kleur volgens keuze van de architect. De gebruikte profielen zijn van allereerste kwaliteit en garanderen een perfecte dichtheid voor water en lucht.

Alle buitenschrijnwerk wordt voorzien van klaar, trippel isolerende beglazing. Aan de buitenzijde worden ramen opgespoten met elastische kit, aan de binnenzijde worden dagkanten bepleisterd.

Alle buitendeuren worden voorzien van cilindersloten.

De leuning van de terrassen, balkons of trappen zijn in metaal, model en type volgens keuze bouwheer

4. BINNENSCHRIJNWERK

- De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen.
- Het budget dat voor de binnendeuren is voorzien, bedraagt 230 €/stuk (excl. BTW). In deze prijs is begrepen: de deur, de deuromlijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing.
- De inkomdeuren hebben een brandbestendigheid van ½ uur, in overeenstemming met de brandweervoorschriften en zijn voorzien van een 3-puntssluiting,

5. PLEISTERWERKEN

- Alle binnenwanden en plafonds worden met bepleistering afgewerkt, verstevigd d.m.v. hoekbeschermers op uitspringende hoeken.
- De dagkanten van de ramen en buitendeuren worden mee bepleisterd.
- Geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwheer ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen als gevolg van het zetten van de nieuwbouw.
- Het is aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen om ofwel een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken

6. VLOER- EN TEGELWERKEN

- De vloeren op het gelijkvloers worden voorzien van thermische isolatie overeenkomstig de EPB-regelgeving.
- Voor de keuze van de vloer, wandtegels en plinten zijn volgende budgetten voorzien (particuliere handelswaarde, excl. BTW):
 - *Vloertegels*
Budget: 35 €/m². De plaatsing is inbegrepen voor zover het gekozen formaat van de tegel tussen de 40/40 cm en 60/60 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten, gereficeerde tegels, afwijkende (= niet recht) legpatroon e.d. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

- *Plinten*
Budget: 7 €/lm. Daar waar stenen vloeren zijn voorzien worden passende stenen plinten voorzien (
- *Wandtegels badkamer*:
Budget 35 €/m². Deze tegels worden geplaatst op de aangrenzende delen van de wanden aan het bad. De opstaande randen van de baden worden steeds uitbekleed, eventuele schuine kanten (plafonds) niet. De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan.
Voor afwijkende maten, uitvoeringsmethoden, decoratieve elementen (friezen, mozaïek,...), e.d. kan er een supplement gevraagd worden.
- *Wandtegels keuken*
Budget: 35 €/m². De tussenruimte tussen onder- en bovenkasten wordt uitgevoerd in faïence. Er wordt 1,5 m² voorzien.

7. KEUKEN

- De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. Van de keuken zal een detailplan worden opgemaakt door de keukenleverancier.
- De keukens worden standaard uitgerust met meubel volgende toestellen:
 - Spoelbak.
 - Telescopische dampkap 60 cm
 - Glaskeramische kookplaat
 - Conventionele oven
 - Integreerbare koelkast
 - Full Door vaatwasser
- Voorzien budget (particuliere handelswaarde excl. BTW): 6.200 €.
- Wijzigingen van type, uitvoering,... kunnen een meerprijs met zich meebrengen en worden verrekend aan de koper.

8. SANITAIRE INSTALLATIE

Tellers

De tellers worden in technisch lokaal of garage geplaatst, volgens de bepalingen van de maatschappij voor watervoorziening. De aansluiting van de teller valt ten laste van de koper.

Leidingen

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor een basisopstelling van toestellen. Ook de leidingen voor de spoelafvoer en de aansluitmogelijkheden voor wasmachine zijn voorzien.

Woningen

De aanduidingen op plannen zijn provisorisch en kunnen afwijken van hetgeen voorzien is. De sanitaire installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcentreerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. De standaard toestellen en het meubilair dat voorzien worden,

- Voorziena toestellen en budget – (particuliere handelswaarde, excl. BTW):incl plaatsing
- Lavabomeubel 120 cm – onderbouwkast 3 deuren.
 - Tablet in kunstmarmor met 2 waskommen en eengreepsmengkranen.
 - Spiegel met verlichting
 - Design douche in acryl 90x90 cm en thermostatische douchekraan
 - Ophangstoilet systeem geberit
 - H handwasbakje met kraan

Voorzien budget: 3.300 €.

Wijzigingen van toestellen die andere montagevoorschriften vereisen, kunnen meerprijzen veroorzaken. Enkele voorbeelden kunnen zijn: installatie van een stoomdouche, plaatsing accessoires,...). Deze zullen verrekend worden aan de koper.

9. VERWARMING

- Er wordt gewerkt volgens een concept met individuele verwarming op aardgas met een gaswandketel (condensatie ketel), compleet met ingebouwde regelapparatuur en met productie van sanitaire warmte.
- De ketel is aangesloten op de gasteller. De werken worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van toepassing voor de aansluitingen op het gasnet. De aannemer levert een positieve keuring af.
- De aansluitingskosten op het net, wat de gasdistributie betreft, zijn ten laste van de toekomstige eigenaar.
- De regeling in de leefruimte gebeurt d.m.v. een thermostaat.
- Vloerverwarming is voorzien
- De warmteverdeling per kamer is berekend bij een buitentemperatuur van - 10 °C.
 - Woonkamer en keuken: 22°C.
 - Badkamer: 24°C.
 - Slaapkamers / bureau: 18°C.
 - Inkom / circulatiezone: 18° C.
 - Wc's – garage – berging: geen eisen.

10. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de netwerkbeheerder voor elektriciteit. De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften betreffende veiligheid en elektrisch comfort. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.
- De schakelaar met de hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in het meterlokaal.
- Alle leidingen worden ingeslepen in de muur of vloer geplaatst.
- Er wordt een zekeringkast geplaatst met automatische zekeringen.

De lichtschakelaars worden geplaatst op 110 cm hoogte, de stopcontacten op 30 cm hoogte; behalve in bijzondere gevallen (keukentablet, badkamertablet) of via keuze van bouwheer.

- Telefoon
Ten behoeve van de aansluiting op het openbare telefoonnet is een telefoonstopcontact voorzien in de woonkamer.
- Radio en TV- distributie
Ten behoeve van de aansluiting op het openbare TV- distributienet, is een distributiecontact voorzien in de woonkamer.
- In de woonkamer is een lege doos met datakabel voorzien voor een aansluiting op het internet.

Voorzieningen

min. volgende voorzien :

- Inkomhal
 - 2 schakelaars.
 - 1 lichtpunt.
 - 1 stopcontact.
 - belknop buiten appartement.
- WC:
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.

- Berging:
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
 - 1 stopcontact
 - 3 stopcontacten : droogkast / wasmachine / ketel.
- Living:
 - 2 of 3 schakelaars.
 - 2 lichtpunten.
 - 6 stopcontacten.
 - 3 wachtleidingen : tv / tel / data.
 - Thermostaat.
 - Parlofoon.
- Keuken:
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
 - 4 stopcontacten.
 - 5 stopcontacten toestellen : vuur / oven / dampkap / koelkast / vaatwas.
- Badkamer:
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
 - 2 stopcontacten.
 - 1 voeding licht in meubel.
- Slaapkamers:
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
 - 3 stopcontacten.
- Terras/balkon:
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
- Bureauhoek (indien aanwezig):
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
 - 3 stopcontacten.
 - 2 wachtleidingen : tel / data.
- Dressing (indien aanwezig):
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
 - 1 stopcontact.
- Nachthal (indien aanwezig):
 - 1 of 2 schakelaars.
 - 1 lichtpunt.

11. VERLUCHTING

De ventilatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de EPB-regelgeving volgens systeem D+ met warmterecuperatie

In elke raampartij kan minstens 1 deel geopend worden zodanig dat elke ruimte bijkomend kan verlucht worden.

12. SCHILDERWERKEN

- In de privé-delen zijn geen schilderwerken voorzien. Alle voorzieningen voor de voor de schilderwerken dienen er door de koper voorzien te worden.

13. BRIEVENBUSSEN

Brievenbussen dienen door koper worden voorzien conform de vereisten van de Post.

14. TUIN- EN WEGENISAANLEG

- De terras en parkeerplaatsen worden verhard met vloertegels en/of betonklinkers. (zie besprekingen beslissing bouwheer)

15. VEILIGHEID

Conform normen

16. ALGEMENE VOORWAARDEN

Algemeen + plannen

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, kwaliteitsvolle materialen.

Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers. De werken worden uitgevoerd conform de Belgische en Europese normeringen en wetgevingen.

De plannen welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. Woningen worden verkocht in de staat dat ze zich bevinden bij verlijden v/d acte. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. 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. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als 'circa' maten. De bouwheer heeft steeds het recht om eventuele wijzigingen en/of in materialen in te voeren zonder dat er een vergoeding of ontbinding v/d koop kan geëist worden.

De secties en plaatsing van 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 plaatsen van alle aan- en afvoeren zijn bepaald door de verkoper en vastgelegd. Zo zijn de toevoer van water, afvoer van vuilwater en faecaliën, alle elektriciteitspunten en de daarbij horende installaties (centraal bord, telefoonaansluitingen,...), aanvoer van verse lucht en de afvoer van de dampkap,...vastgelegd. De keuzes van materialen dienen hiermee rekening te houden.

Erelonen architect, ingenieur en veiligheidscoördinator

De erelonen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door kopers, dus anderen dan de vermelde architect en ingenieur zijn ten laste van de koper.

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het PID (bepaald volgens K.B. van 25-01-2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen). Betreffende stabiliteit wordt de studie en toezicht uitgevoerd door een ingenieursbureau.

Nutsvoorzieningen

Het van buiten naar binnen leiden van alle nutsvoorzieningen vallen ten laste van de bouwheer. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruik- en /of abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, TV-distributie, internet, telefoon,...) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de kopers.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen, afhankelijk van de situatie en de reglementen van de lokale nutsmaatschappijen.

Indien er tijdens de winterperiode gevaar ontstaat dat de uitgevoerde werken, leidingen en installaties kunnen worden beschadigd door aanhoudende vorst, heeft de bouwheer het recht, na gunstig advies van de architect en op kosten van de kopers, alle bewarende maatregelen te treffen en desgevallend de verwarming, de watervoorziening en de elektriciteit in werking te stellen.

Taksen en belastingen

Gemeente-, provincie-, gewestelijke of andere lasten en taksen: de kopers bevinden zich in dezelfde positie als iemand die een particuliere woning bouwt.

Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegenen die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privaatieve delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer 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 afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz...

De bouwheer is niet aansprakelijk voor kleine wijzigingen betreffende 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.

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen (wanden, vloeren, plafonds), is enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en valt anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de fysische eigenschappen van het gebouw en de gebruikte materialen.

Tijdens de schildenwerken dient het pleisterwerk bij de overgangen tussen de verschillende materialen te worden ingesneden en afgekitt ten einde barstvorming te vermijden..

Alle in dit lastenboek vermelde eenheidsprijzen van de afwerking omvatten de kleinhandelswaarden van het materiaal, inclusief de plaatsing en exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder kleinhandelswaarde dient te worden verstaan de particuliere prijs.

Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan onderhavig lastenboek, de plannen of de standaardvoorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van woning), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorzien handelswaarden valt, toch een supplementaire kost kan aangerekend worden.

Bepaalde wijzigingen in de afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen met betrekking tot de voorlopige oplevering, hetgeen de koper erkent en aanvaardt. Wijzigingen op verzoek van de koper die het uitwendige van het gebouw of de uniformiteit veranderen, zijn niet toegestaan.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering en aanvaarding 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 mits toestemming van de bouwheer. Indien een andere leverancier of onderaannemer door de koper wordt gekozen mét toestemming van de bouwheer, dan zal er een schadevergoeding van 50% ten aanzien van de vooropgestelde budgetten aan de bouwheer verschuldigd zijn ter compensatie van het risico, het uitwerken van het concept en het project, alsook de winstderving. De bouwheer draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer betreffende organisatie en/of coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en/of onderaannemers.

Toegang tot de werf

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

Verzekering en risico, overdracht

De bouwheer zal vanaf de aanvang tot de oplevering van het werk het gehele project verzekeren. Deze verzekeringspolis zal alle mogelijke risico's dekken. De bouwheer sluit vanaf de start een ABR-polis af.

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's betreffende brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz...

De overdracht van risico's in overeenstemming met artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van het gebouw.

De kopers zijn verplicht hun goed tegen brand te laten verzekeren.

Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privaatieve en gemeenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of de herstelling van slecht uitgevoerde werken, waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

Oplevering

Bezemschoon met verwijdering van alle puin en afval. Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo van de aankoopssom evenals alle meerwerken hebben betaald. Door het uitvoeren van werken, versieringswerken of het betrekken van de woning aanvaardt de koper een stilzwijgende overname. Veranderingen aan het concept en materiaalkeuze, die de werkzaamheden kunnen vertragen kunnen geen voorwerp uitmaken van enig verhaal op de bouwheer en kunnen in geen geval de voorlopige oplevering van de standaardaflevering uitstellen.

Betalingen

Tenzij anders overeengekomen in de verkoopovereenkomst zijn de volgende betalingen voorzien:

- Bij ondertekening van de verkoop: het voorschot: 7500 € als reserveringskost
- Bij het verlijden van de akte:
 - Aan de notaris:
 - De registratie op de grond.
 - De notariskosten.
 - Aan de grondeigenaar:
 - De grondprijs, minus het reeds betaalde voorschot.
 - Aan de bouwheer: de constructiewaarde van de uitgevoerde werken en de BTW op deze constructiewaarde en dit als volgt:
- Zo de koper de hierboven geschetste betalingsschijven niet naleeft binnen de 7 dagen na de vordering tot betaling, behoudt de verkoper zich het recht voor, de werken stil te leggen met een eenvoudig schrijven aan de koper toegestuurd, en alle nodige maatregelen van bewaring te treffen op kosten van de koper en onverminderd alle rechten en vorderingen.

Kosten 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 privaatief.

- Bouw- en overheidstaksen.
- Eventuele ander taksen, opgelegd door derden.
- De definitieve aansluitingskosten van water, elektriciteit, telefoon, kabel TV en riolering.
- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en poetsgerief.

De kosten van meer- en minwerken of een van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen. Ze worden vermeld in ter zake opgestelde documenten met de door de koper weerhouden keuze van wijzigingen en worden apart verrekend.

In bezitneming

De afgewerkte woningen zullen in ontvangst genomen worden door de koper in het bijzijn van de promotor.

Er zal een staat van bevinding worden opgemaakt, zodat eventuele opmerkingen genoteerd worden.

Vóór het overhandigen van de sleutels zal de koper de volledige verkoopprijs hebben betaald. Het betrekken van de woning en/of ontvangst v/d sleutels geldt als aanvaarding, alsook het laten uitvoeren van werken, versieringswerken op eigen initiatief

17. SLOTBEPALING

Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koperen de bouwheer/verkoper.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld staat.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld en bijhorende verkoopovereenkomst.

Datum:

“Gelezen en goedgekeurd”

“Gelezen en goedgekeurd”

Voor de koper

Voor de bouwheer/verkoper