



Verkoopslastenboek

Middelstede



Algemene bouwonderneming V & M
Kwade weide 6 2920 Kalmthout
03/685 21 11 info@venm.be



Verantwoordelijke verkoop

Kantoorgegevens aannemer:

Algemene Bouwonderneming V & M

Kwade Weide 6

03/685 21 11

2920 Kalmthout

info@venm.be

Contactgegevens makelaar:

Albert Immo - Rijkevorsel

Hoek 29

0474/34 43 00

2310 Rijkevorsel

Inhoud

Inhoud

Verantwoordelijke verkoop.....	2
Inhoud.....	3
1. Middelstede.....	5
2. Gemeenschappelijke delen.....	6
2.1. Bijgebouwen/stallen.....	6
2.2. Gemeenschappelijke buitenruimte en speelruimte.....	6
2.3. Afwatering en riolering.....	6
2.4. Groenaanleg.....	6
2.5. Onderhoud.....	6
2.6. Parkeerplaatsen.....	6
2.7. Brievenbussen.....	6
3. Privatieve buitenaanleg.....	7
3.1. Tuin.....	7
3.2. Terras.....	7
4. Ruwbouw (nieuw te bouwen aaneengesloten woningen).....	8
4.1. Funderingen.....	8
4.2. Aardingslus.....	8
4.3. Rioleringen.....	8
4.4. Regenwaterrecuperatie.....	8
4.5. Bouwwerken in beton.....	8
4.6. Bouwwerken in staal.....	8
4.7. Metselwerken.....	8
4.8. Gevels.....	9
4.9. Isolatie.....	9
4.10. Dak.....	9
4.11. Buitenschrijnwerk.....	9
4.12. Afvoerleidingen.....	9
5. Technieken en Afwerking.....	10
5.1. Bezettings- en spuitwerken.....	10
5.2. Binnenschrijnwerk.....	10
5.3. Vloeropbouw.....	10

5.4.	Vloer- en wandafwerking.....	11
5.5.	Dagkanten	11
5.6.	Gordijnkasten en zonnewering	11
5.7.	Elektrische installatie	12
5.7.1.	Algemeenheden	12
5.7.2.	Beschrijving van de standaardinstallatie.....	12
5.8.	Verwarming	13
5.9.	Ventilatie	14
5.10.	Sanitaire toestellen.....	14
5.11.	Keuken.....	15
5.12.	Fotovoltaïsche installatie	16
5.13.	Behang- en/of schilderwerken.....	16
5.14.	Trapafwerking.....	16
6.	Bijzondere voorwaarden	17
6.1.	Plannen	17
6.2.	Keuzes en meer- en/of wijzigingswerken	17
6.3.	Erelonen van de betrokken deskundigen	18
6.4.	Nutsvoorzieningen.....	18
6.5.	Uitvoering van werken door de koper of een door deze aangestelde derde	19
6.6.	Krimp- en zettingsbarsten	19
6.7.	Poetsen	19
6.8.	Werfbezoek	19
6.9.	Fabriekswaarborgen.....	19
7.	Toonzalen.....	20
8.	Notities	21

1. Middelstede

Het project is gelegen langsheen de gemeenteweg 'Middelstede' in Rijkevorsel. Het project is centraal gelegen, op wandelafstand van heel wat voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer,

In deze nieuwe kleinschalige ontwikkeling worden in totaal 7 ééngezinswoningen gerealiseerd, de bestaande historische hoeve wordt verbouwd tot 3 wooneenheden. Daarnaast worden er 4 nieuwe aaneengesloten ééngezinswoningen gebouwd. Naast de bestaande hoeve zal een parkeerzone aangelegd worden.

Elke woning beschikt over een privatieve tuin met terras. De tuinen worden omheind met hagen, wat bijdraagt aan de groene en rustige uitstraling van het geheel.

De achtergelegen stallen worden volledig heropgebouwd en zullen dienst doen als gemeenschappelijk gebouw waarin een fietsenstalling en keuken zal voorzien worden en aansluitingen voor een wasplaats in de afzonderlijke wasberging. Deze ruimten kunnen bijgevolg dienst doen als polyvalente werk- en speelruimte, keuken, eetzaal, ...

Tussen de te verbouwen hoeve en de achtergelegen stallen wordt een gemeenschappelijk tuin gecreëerd.

Door het gebruik van hoogwaardige bouwmaterialen en moderne technieken zoals warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen voldoen de woningen aan de BEN-norm (Bijna-Energie Neutraal). Dit staat garant voor een energiezuinig en toekomstgericht wonen.



2. Gemeenschappelijke delen

2.1. Bijgebouwen/stallen

De bestaande bijgebouwen, die voorheen dienst deden als stallen, zullen omwille van stabiliteitsredenen volledige worden heropgetrokken. Deze ruimtes worden ingericht als gemeenschappelijke polyvalente ruimtes. Er wordt een gemeenschappelijke keuken voorzien, waarna de overige ruimtes kunnen worden ingericht als werk- en speelruimte, eetzaal,

De nodige aansluitingen voor elektriciteit en sanitaire leidingen net zoals de vloerafwerking zullen voorzien worden. De verdere afwerking van meubels op uitzondering van de keuken is niet voorzien.

2.2. Gemeenschappelijke buitenruimte en speelruimte

Voor de stallen en ter hoogte van de straatzijde, voor de nieuw te bouwen woningen zal een gemeenschappelijk buitenruimte worden voorzien. De verschillende woningen en de centraal gelegen ruimte tussen de stallen en hoeve zullen verbonden worden met wandelpaden in beton.

2.3. Afwatering en riolering

De overlopen van de privatieve regenwaterputten gaan over naar de WADI (water afvoer, drainage en infiltratie) die op de gemeenschappelijke buitenruimte ter hoogte van de gemeenteweg Middelstede gelegen is.

De riolering van de privatieve woningen zal aangesloten worden op de bestaande riolering van de gemeenteweg Middelstede en zal worden uitgevoerd volgens de stedenbouwkundige vergunning.

2.4. Groenaanleg

De groenzones zullen worden ingezaaid met gras en aanplanting zal conform vergunning uitgevoerd worden.

2.5. Onderhoud

Het woonerf is gemeenschappelijke eigendom van de verschillende eigenaars. Onderhoud en beheer gebeuren volgens de bepalingen opgenomen in de basisakte.

2.6. Parkeerplaatsen

Links van de hoeve zal er een parkeerzone met 11 privatieve parkeerplaatsen voorzien worden, waaronder 1 voor een elektrische deelwagen (elektrische deelwagen zelf is hierin niet voorzien). Ter hoogte van het bijgebouw worden er 3 overdekte parkeerplaatsen voorzien. De verharding in deze rij zone zal voorzien worden met waterdoorlatende klinkerverharding, de parkeerplaatsen zelf zullen ook waterdoorlatend voorzien worden in de vorm van grasdals.

2.7. Brievenbussen

Er zal een gemeenschappelijk brievenbussen geheel geplaatst worden tussen de hoevewoningen en de 4 aaneengesloten woningen. Dit tegen de straatkant.

3. Privatieve buitenaanleg

3.1. Tuin

Elke woning beschikt over een privatieve tuin. De tuin wordt genivelleerd en standaard ingezaaid met gras. Het gras wordt kort voor de voorlopige oplevering ingezaaid en valt vanaf dit punt onder de verantwoordelijkheid van de koper.

Tussen de tuinen zal een haag aangeplant worden. Deze zal bij aanplanting een hoogte hebben van ca. 70cm. Een draadafsluiting kan, indien gewenst, via meerwerk gekozen worden.

De tuinen van de hoefwoningen geven rechtstreekse toegang tot de achtergelegen gemeenschappelijk buitenruimte.

Elke tuin zal voorzien worden van een buitenkraan. De buitenkraan zal aangesloten worden op regenwater.

3.2. Terras

De terrassen worden aangelegd in klinkers. Bij tijdige aanvraag kunt u nog uw persoonlijke keuze maken in type of afwerking.

4. Ruwbouw

4.1. Funderingen

De fundering wordt uitgevoerd in gewapend beton en dit volgens de opgave en de berekeningen van de ingenieur, welke tevens de afmetingen en de samenstelling zal bepalen. Fundering zal bestaan uit een plaat op volle grond.

4.2. Aardingslus

Er wordt een aardingslus geplaatst onder de vloerplaat dit overeenkomstig de voorschriften van het AREI (Algemeen reglement op de elektrische installatie).

4.3. Rioleringen

De riolering is deels privaat en deels gescheiden en wordt uitgevoerd volgens de stedenbouwkundige vergunning. In de woning wordt de riolering uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig materiaal. De aansluiting zal geschieden overeenkomstig de voorschriften van de betrokken nutsmaatschappij. De positie van de regenwaterput en de septische put zal bepaald worden door de promotor

4.4. Regenwaterrecuperatie

Elke woning beschikt over een privaatieve regenwaterput waarin het hemelwater van de verschillende daken wordt opgevangen, volgens de bepalingen van de bouwvergunning. Het opgevangen hemelwater wordt door middel van een pomp in de regenwaterput herbruikt voor privaatief gebruik, dit op de toiletten. De positie van de regenwaterput wordt vastgelegd door de promotor.

4.5. Bouwwerken in beton

Welfsels, (breed)vloerplaten, kolommen, balken en trappen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de ingenieur en het brandweeraadvies. De architectuurplannen zijn ter zake louter informatief.

Afmetingen (dikte en hoogte) kunnen wijzigen tijdens het bouwproces. Dit volgens de gegevens van de definitieve stabiliteitsstudie, omwille van technische redenen of in functie van de gekozen materialen.

4.6. Bouwwerken in staal

Berekening, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de ter zake geldende reglementeringen en normen.

Kolommen en liggers worden steeds uitgevoerd overeenkomstig de studie van de ingenieur en het brandweeraadvies. De architectuurplannen zijn ter zake louter informatief.

Afmetingen (dikte en hoogte) kunnen wijzigen tijdens het bouwproces. Dit volgens de gegevens van de definitieve stabiliteitsstudie, omwille van technische redenen of in functie van de gekozen materialen.

4.7. Metselwerken

Voor de binnenmuren, al dan niet dragende, worden opgetrokken in snelbouw of beton.

De dikte van de muren wordt bepaald in overleg tussen de fabrikant, de architect en de ingenieur, steeds rekening houdende met het noodzakelijke draagvermogen en de thermische en akoestische vereisten, en zal blijken uit de definitieve uitvoeringsplannen.

4.8. Gevels

De gevels worden uitgevoerd volgens de geveltekening en in de door de architect en/of de promotor gekozen materialen, welke kunnen wijzigen tijdens het bouwproces. Wijzigingen kunnen plaatsvinden n.a.v. een gewijzigde visie van de architect en/of de promotor, in functie van de besteltijden of op vraag van bevoegde instanties.

Eventuele wijzigingen zullen het uitzicht van het gebouw echter niet wezenlijk mogen veranderen. De architectuur zal steeds bewaard blijven.

4.9. Isolatie

De woningen zullen een E-peil hebben van E20 of lager.

De isolatie geschiedt steeds volgens de geldende regelgeving en normen ter zake. Er wordt onderscheiden:

1. Thermische isolatie:
Alle buitenmuren en daken.
Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing (K-waarde: conform EPB verslag);
Alle vloeren van de woning worden voorzien van geïsoleerde PU ifv vloerverwarming
2. Woningscheidende isolatie:
Waar de woningen gekoppelde worden, wordt zachte isolatie voorzien conform EPB voorschriften.
3. Vochtisolatie:
Onderaan opgaande wanden, op alle daken, in muren en vloeren, tegen opstijgend en doorslaand en zakkend vocht.
Boven muuropeningen, tegen doorslaand en zakkend vocht.

4.10. Dak

Uitvoering:

1. Hellende daken:
Dakdichting, pannen, type en kleur nog te bepalen door de promotor.
2. Regenwaterafvoersysteem:
Verborgene pijpen in PVC, PE, zichtbare regenpijpen in zink. Bepaald door architect, na overleg met de promotor.

4.11. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk (voor- en zijgevel) van de hoeve zal vervangen worden door nieuw houten buitenschrijnwerk met vormgeving identiek als het bestaande buitenschrijnwerk.

Voor de achtergevel van de hoeve en de nieuwe ééngezinswoningen (4) zal het buitenschrijnwerk vervaardigd worden uit PVC profielen (bicolor: binnenzijde: wit – buitenzijde: RAL-kleur vastgelegd door de bouwpromotor).

Kleur, verdeling, type en draairichting worden bepaald door de bouwpromotor.

Vliegenramen zijn niet standaard voorzien en kunnen worden bijbesteld volgens offerte.

4.12. Afvoerleidingen

Afvoerleidingen: uitgevoerd in PVC en/of PP, met diameters volgens uitvoeringsplannen van de betrokken aannemers.

5. Technieken en Afwerking

5.1. Bezettings- en spuitwerken

In snelbouw of beton uitgevoerde bovengrondse muren en de zichtbaar blijvende delen van de predallen worden afgewerkt met een gipspleister.

Alle bovengrondse muren en plafonds worden “behangklaar” opgeleverd, d.w.z. dat alle muren en plafonds door de koper of door de door deze aangestelde schilder éénmalig afgewerkt dienen te worden om “behangwerken” mogelijk te maken. Of door de koper of diens schilder bijkomend nog fijn afgewerkt om te schilderen.

Overgangen tussen verschillende materialen kunnen aanleiding geven tot niet constructieve scheurtjes. Deze kunnen door de koper of door de door deze aangestelde schilder worden voorkomen door het gebruik van glasvezelbehangpapier.

De naden tussen deze materialen moeten uitgesneden worden en na voldoende lange droogtijd elastisch gekit.

Enkele niet-dragende binnenwanden en delen van de plafonds worden uitgevoerd in gipskartonplaten op een draagstructuur. De afwerking is behangklaar.

5.2. Binnenschrijnwerk

De deurbladen zijn van het type ‘schilderdeur’. Vlakke schilderdeuren, type tubespaan. MDF of berken deuromlijsting. Deurbeslag zal in aluminium (inox look) voorzien worden.

Deze deuren zullen nog geschilderd moeten worden door de koper. Deze laatste zal eveneens zelf dienen in te staan voor het bijmeren en het afschuren van de deuren.

5.3. Vloeropbouw

De vloeropbouw geschiedt als volgt:

1. Gelijkvloers:
 - Thermische isolatie (PUR)
 - Isolatiebanden langsheen de muren en in zettingsvoegen
 - Gewapende Cementchape
2. Verdiepingen:
 - Thermische isolatie (PUR);
 - Isolatiebanden langsheen de muren; en in zettingsvoegen
 - Gewapende Cementchape.

Voorname geschiedt allemaal in functie van de aanbevelingen van de EPB-verslaggever.

5.4. Vloer- en wandafwerking

5.4.1. Keramische tegels

Er wordt een keramische vloer geleverd en geplaatst in alle ruimtes met uitzondering van de slaapkamers en dressing (indien van toepassing).

De koper kan zelf zijn vloerafwerking kiezen en dient daarbij rekening te houden met het volgende:

- Niet-gerectificeerde tegel formaat tot 60/60
- Plaatsing in recht verband
- Andere formaten, legpatronen, ontkoppelingsmatten geven aanleiding tot meerprijzen, deze worden doorgerekend aan de koper.
- **Handelswaarde, excl. plaatsing = € 45,- exclusief BTW per vierkante meter.**

5.4.2. Keramische wandtegels

Worden voorzien in badkamer(s) en douchekamer(s) als volgt:

- Badkamer(s) boven en onder het bad en dit tot aan het plafond
- Douchekamer(s): boven de douche en dit tot aan het plafond.
- Ter hoogte van bad/douche zal er een waterdichte folie achter de tegels geplaatst worden.

De koper kan zelf zijn muurtegels kiezen, doch dient daarbij rekening te houden met het volgende:

- Niet-gerectificeerde tegel van formaat tot 20/40.
- Plaatsing in recht verband
- **Handelswaarde, excl. plaatsing: = € 40,- exclusief BTW per vierkante meter.**
- Andere formaten, legpatronen, ... geven aanleiding tot meerprijzen, deze worden doorgerekend aan de koper.

5.4.3. Plinten

In de gevloerde ruimten waar er geen muurtegels worden aangebracht, zal er een houten MDF plint voorzien worden. Voor deze plinten wordt er een **handelswaarde** voorzien van **€8,-** exclusief BTW per lopende meter.

5.5. Dagkanten

De dagkanten van de ramen worden standaard met pleisterwerk opgeleverd. Standaard worden er geen venstertabletten voorzien. Wenst de koper dit toch te laten uitvoeren, dan kan hiervoor aan de promotor een offerte gevraagd worden.

5.6. Gordijnkasten en zonnewering

Gordijnkasten, zonnewering en rolluiken worden standaard niet voorzien door de promotor.

Voor de nieuwbouwwoningen kunnen deze , mits tijds aanvrage en na goedkeuring offerte, optioneel in opbouw voorzien worden. an er zonwering gekozen worden. Deze zullen in opbouw geplaatst worden.

5.7. Elektrische installatie

5.7.1. Algemeenheden

De elektrische installatie zal voldoen aan de wettelijke bepalingen van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie) en de voorschriften van de netbeheerder (CET).

Elke woning zal beschikken over een eigen meter. De plaatsing van de meteropstelling gebeurt afhankelijk van de indeling van de woning en de positie van de energiebocht, en kan voorzien worden in de berging op het gelijkvloers of in de inkomhal. De individuele elektriciteitskast wordt geplaatst in de berging op het gelijkvloers.

Alle leidingen worden ingebouwd uitgevoerd, met uitzondering van de leidingen in de technische berging, berging en/of garage.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het type NIKO INTENSE (wit of gebroken wit) of gelijkwaardig.

Tenzij anders vermeld op de plannen, zal de plaatsing van de schakelaars normalerwijze gebeuren op ongeveer 1,1m boven de pas en de plaatsing van de stopcontacten op ongeveer 15cm boven de pas.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de plannen van de installateur. In samenspraak met de koper zijn aanpassingen mogelijk, rekening houdend met de technische haalbaarheid en de uitvoeringsfase van de werken.

5.7.2. Beschrijving van de standaardinstallatie

De hierna vermelde ruimten worden, althans voor zover aanwezig, standaard voorzien van:

Inkomhal:

- 1 Plafondlichtpunt met één of twee bedieningen (in functie van de vorm van de hal)
- 1 Enkel stopcontact (in functie van de vorm van de hal)

Woonkamer:

- 2 Plafondlichtpunten met elk een bediening
- 4 Dubbele stopcontacten
- 1 Televisieaansluiting
- 1 Data-aansluiting
- 1 Voorziening voor kamerthermostaat
- 1 Voeding gong
- 1 Rookmelder

Keuken:

- 1 Plafondlichtpunt met bediening
- 1 Enkel stopcontact voor koelkast/diepvries
- 1 Aansluiting voor de kookplaten (2F/32A)
- 1 Enkel stopcontact microgolfoven (of combi-oven)
- 1 Enkel stopcontact voor dampkap
- 1 Enkel stopcontact voor vaatwasmachine
- 2 Dubbele stopcontacten werkblad

Slaapkamers:

- 1 Plafondlichtpunt met bediening
- 1 Enkel stopcontact
- 2 Dubbele stopcontacten
- 1 Data aansluiting

Badkamer(s) :

- 1 Voeding voor spiegelverlichting
- 1 Plafondlichtpunt met bediening
- 1 Dubbel stopcontact

Toilet:

- 1 Plafondlichtpunt met bediening

Berging:

- 1 Plafondlichtpunt met bediening
- 1 Aansluiting voor installatie warmtepomp
- 1 Enkel stopcontact voor wasmachine
- 1 Enkel stopcontact voor droogkast (dit moet van het type condensatiedroogkast zijn. Geen afvoer naar buiten mogelijk)
- 2 Enkel stopcontact voor aansluiting modem distributie

Buitenterras:

- 1 Lichtpunt met bediening (buitenpunt voorzien door de promotor) per terras
- 1 Buitenstopcontact per terras

Dressing(s) indien van toepassing

- 1 lichtpunt met 1 bediening
- 1 enkel stopcontact

5.7.3. Deurbel

Elke woning beschikt over een klassieke deurbel met een beldrukknop buiten en een gong binnen.

5.7.4. Televisieaansluiting

In elke woning wordt een televisieaansluiting voorzien, doch de daadwerkelijke aansluiting is niet inbegrepen en dient door de koper zelf aangevraagd te worden.

5.8. Verwarming

De individuele verwarming zal gebeuren aan de hand van een lucht-water warmtepomp.

In elke woning wordt er een warmtepomp voorzien, welke zal dienen voor de verwarming en de productie van warm water.

De warmtepomp zal geplaatst worden in de gelijkvloerse technische berging van de woning. De positie van de buitenunit zal gebeuren op aangeven van de installateur en in overleg met de promotor .

Voor de temperatuurregeling wordt geopteerd voor een digitale programmeerbare kamerthermostaat in de woonkamer.

Er wordt standaard vloerverwarming voorzien in alle ruimten.

Handdoekradiatoren zijn niet standaard voorzien, mogelijk mits meerprijs.

Bij een buitentemperatuur van -10°C worden de volgende temperaturen gegarandeerd (warmteverliesberekening volgens DIN 4701-1959):

- leefruimte en keuken: 22°C
- badkamer en douchekamer: 24°C
- slaapkamer: 18°C

5.9. Ventilatie

Er wordt een ventilatiesysteem D met warmterugwinning voorzien.

Deze geeft een continue luchtverversing van alle ruimtes, met als doel het waarborgen van een gezond binnenklimaat. Bij het ventilatie systeem D is een mechanische toe- en afvoer van lucht via ventielen in het plafond of wanden met warmteterugwinning via de ventilatie unit.

5.10. Sanitaire toestellen

Voor de sanitaire toestellen wordt het volgende budget (exclusief BTW inclusief plaatsing) voorzien:

Kunnen dit afronden. Dit zijn basisprijzen Desco.

Woning	Budget
Hoeve 1	€ 6 500
Hoeve 2	€ 6 000
Hoeve 3	€ 5 400
Woning 1	€ 5 400
Woning 2	€ 5 400
Woning 3	€ 5 400
Woning 4	€ 5 400

Binnen voormeld budget werden door de promotor alle sanitaire toestellen voorzien voor de standaardopstelling.

De koper kan bij de leverancier zijn eigen keuze maken, eventuele meerprijzen afwijkend van het voorziene budget worden verrekend.

Bij eventueel gebrek aan een tijdige keuze, zal deze standaardopstelling uitgevoerd worden.

Opmerking: aanduidingen op de plannen zijn steeds louter indicatief. Hier kunnen geen rechten uit afgeleid worden.

De plaatsen van de sanitaire toestellen moeten overeenkomen met de plaatsen van de elektrische installatie

De installateur zal de plaats van de leidingen en kraanwerk in de wanden bepalen, rekening houdend met de akoestische isolatie tussen de woningen.

5.11. Keuken

Voor de keuken wordt het volgende budget (exclusief BTW inclusief plaatsing) voorzien:

Woning	Budget
Hoeve 1	€ 13 000
Hoeve 2	€ 11 100
Hoeve 3	€ 10 500
Woning 1	€ 12 600
Woning 2	€ 12 600
Woning 3	€ 12 600
Woning 4	€ 12 600

Er werd voor elk van de woningen een keuken uitgewerkt binnen voormeld budget, welke is uitgerust met de volgende toestellen: multifunctionele oven, kookplaat, vaatwasser, koelkast en recirculatie dampkap (met koolstoffilter). Bij gebreke aan een tijdige keuze, zal deze door de promotor voorziene keuken geplaatst worden.

Elke koper kan zijn keuken personaliseren (kleur, materialen, ...). De mogelijkheid tot wijzigingen en/of uitbreidingen zal echter steeds afhankelijk zijn van de uitvoeringsfase van de bouwwerken.

Zowel de personalisatie als eventuele uitbreidingen zullen logischerwijze een meerprijs met zich meebrengen, welke verder kan reiken dan een loutere meerprijs voor de keuken.

Opmerking: aanduidingen op de plannen zijn steeds louter indicatief. Hier kunnen geen rechten uit afgeleid worden.



Keukenbeeld - hoeve 1

5.12. Fotovoltaïsche installatie

Elke woning zal beschikken over een individuele fotovoltaïsche installatie, waarbij de zonnepanelen op het dak van de stallen worden geplaatst. De omvormers zullen geplaatst worden in de fietsenstalling van de stallen.

Het aantal panelen per woning zal bepaald worden door de EPB-verslaggever.

5.13. Behang- en/of schilderwerken

De woningen worden behangklaar opgeleverd. Behang- en of schilderwerken zijn niet inbegrepen. Deze vallen steeds ten laste van de koper. Het wordt de koper aangeraden om voor het uitvoeren van zijn schilderwerken glasvezelbehang of renovlies aan te brengen.

5.14. Trapafwerking

De trap wordt uitgevoerd als een ter plaatse gegoten betonnen trap. De zichtbare treden en stootborden worden in de basisafwerking bekleed met rubberwood. Ter hoogte van eventueel open trapgedeelten zal er een balustrade voorzien worden gelijkwaardig aan de uitvoering van de trap.

Van deze basisafwerking kan worden afgeweken, indien dit tijdig wordt doorgegeven en na goedkeuring offerte.

Voor de toegang naar de zolderverdieping zal er een luik voorzien worden.

6. Bijzondere voorwaarden

6.1. Plannen

De bij onderhavig lastenboek gevoegde plannen betreffen, wat het meubilair en sanitaire toestellen betreft één mogelijke indeling van de woning en zijn op dat vlak dan ook louter indicatief.

De indelingen op de plannen kunnen niet op vraag van de koper gewijzigd worden, om constructieve redenen.

Verder dienen de bij onderhavig lastenboek gevoegde plannen van woning als basis voor het opstellen van de onderhandse verkoopovereenkomst of verkoop/aankoopbelofte.

Eventuele aanduidingen op de bij onderhavig lastenboek gevoegde plannen zijn wat betreft de afwerking als louter indicatief te beschouwen.

Het op de bij onderhavige lastenboek gevoegde plannen ingetekende meubilair is louter ter illustratie ingetekend en niet inbegrepen.

Kunnen wijzigingen aan de bij onderhavig lastenboek gevoegde plannen, ook aan de afmetingen, veroorzaken:

- Resultaten stabiliteitsstudie.
- Constructieve, technische of esthetische eisen/redenen.
- Opmerkingen uitvoerende aannemers.

De hiervoor vermelde wijzigingen, welke nooit aan de kwaliteit en de architectuur mogen raken, behoeven niet het akkoord van de koper, doch wel steeds het akkoord van de architect.

De op de bij onderhavig lastenboek gevoegde plannen vermelde afmetingen van de constructies worden niet gewaarborgd. Eventuele verschillen tussen de werkelijke afmetingen en de in de bij onderhavig lastenboek gevoegde plannen vermelde afmetingen kunnen geen aanleiding geven tot enige prijsherziening.

6.2. Keuzes en meer- en/of wijzigingswerken

Alle keuzes, o.a. wat betreft keuken, sanitair en vloeren, en meer- en/of wijzigingswerken dienen ten laatste voor de vooropgestelde deadlines bevestigd te worden in de toonzalen of bij onderaannemers. Deze keuzes dient de koper te maken bij de voorgestelde toonzalen/onderaannemers voorgesteld door de verkoper. Een overzicht van deze leveranciers kan u terugvinden onder punt 7 in dit lastenboek.

Bij gebreke hieraan, zal de koper per aangetekend schrijven worden aangemaand zijn keuzes en eventueel gewenste meer- en/of wijzigingswerken binnen de veertien (14) kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum van verzending van dit schrijven, te communiceren aan de promotor. Indien zulks niet geschiedt binnen deze termijn, dan zal het goed worden afgewerkt volgens het standaardpakket en wordt de koper geacht geen meer- en/of wijzigingswerken te wensen.

Wenst de koper meer- en/of wijzigingswerken, dan kan hij hiervoor offertes aanvragen bij de promotor. Aanvragen tot offertes zullen steeds binnen de vier (4) weken beantwoord worden, waarna de koper deze binnen de vooropgestelde termijn op de offerte dient goed te keuren of te weigeren. Bij gebreke aan een tijdig antwoord wordt de koper geacht de desbetreffende offerte(s) te weigeren.

Alle keuzes en meer- en/of wijzigingswerken, waarvan de beoordeling van de haalbaarheid en de inpasbaarheid door de architect en de promotor zal gebeuren, dienen steeds schriftelijk bevestigd te worden. Deze zullen dan ook het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke overeenkomst tussen de koper en de promotor.

Eventuele meer- en/of wijzigingswerken kunnen net als uitzonderlijke bestellingen en/of leveringstijden een verlenging van de contractueel vastgestelde opleveringstermijn met zich meebrengen. Hierover zal steeds voorafgaandelijk gecommuniceerd worden tussen de koper en de promotor.

Het wordt de koper aangeraden om bij zijn bezoeken aan de leveranciers steeds het hem bij de ondertekening van de onderhandse overeenkomst of verkoop/aankoopbelofte overhandigde plan mee te nemen en voor te leggen.

Indien om zeer uitzonderlijke omstandigheden de koper een gedeelte (max. 10%) van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoeringen of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal als minwerk ingeschreven worden in de voorlopige verrekening der meerwerken.

Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract genomen kunnen worden.

6.3. Erelonen van de betrokken deskundigen

De erelonen van de architect, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en de ingenieur, welke allen aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de prijs, behoudens wanneer de koper-wijzigingen wenst door te voeren aan de bij onderhavig lastenboek gevoegde plannen. Mocht dit laatste het geval zijn, dan vallen de bijkomend in rekening gebrachte erelonen ten laste van de koper.

De door de koper gevraagde wijzigingen, althans voor zover deze daadwerkelijk uitvoerbaar zijn en ongeacht of ze al dan niet uitgevoerd worden, worden door de aangestelden van de promotor verwerkt aan € 80,- (tachtig Euro) exclusief BTW per uur, met een absoluut minimum van € 150,- (honderd vijftig Euro) exclusief BTW per aangestelde.

Wijzigingen aan de constructie dienen tijdelijk doorgegeven te worden in functie van de uitvoeringsfase op de werf.

6.4. Nutsvoorzieningen

Voor de aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings- en keuringskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, televisie en riolering) wordt boven op de prijs per woning aan de koper een forfaitair bedrag t.b.v. € 7 500,- exclusief BTW in rekening gebracht, welk uiterlijk betaalbaar is bij de voorlopige oplevering.

6.5. Uitvoering van werken door de koper of een door deze aangestelde derde

Het wordt de koper verboden om zelf werken uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor de voorlopige oplevering.

Voert de koper, zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de promotor, zelf of via derden werken uit, dan geldt dit als de stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering.

6.6. Krimp- en zettingsbarsten

De krimp- en/of zettingsbarsten in muren en/of plafonds veroorzaakt door de normale droging en zetting van het gebouw vallen niet onder de aansprakelijkheid van de architect en/of de promotor en zijn verder ook geen reden om bedragen achter te houden.

6.7. Poetsen

De woning zal door de promotor vrijgemaakt van enig werf materiaal of puin om zo bezemschoon te worden opgeleverd.

Vooraleer het appartement te kunnen bewonen zal de koper zelf nog een grondige poetsbeurt moeten (laten) uitvoeren.

De koper zal tevens zelf moeten instaan voor het grondig poetsen van de ramen, de terrascheidingen en/of de terrasleuningen.

6.8. Werfbezoek

De koper kan bij de promotor een werfbezoek aanvragen.

Het aantal werfbezoeken per koper is beperkt tot drie (3).

Elk werfbezoek dient te geschieden in de aanwezigheid van de promotor of een vertegenwoordiger van deze.

De koper mag geen instructies geven aan de aannemers of onderaannemers.

6.9. Fabriekswaarborgen

Op bepaalde toestellen worden er fabriekswaarborgen gegeven. Na de voorlopige oplevering dient de koper zich voor deze toestellen dan ook rechtstreeks te richten tot de fabrikanten en niet tot de aannemer.

7. Toonzalen

Sanitair	Desco Bijkhoevelaan 2 03/326 33 33	2110 Wijnegem
Keuken	Keukenateljee Merksemsebaan 252 03/354 12 12	2110 Wijnegem
Tegels	RG Tegel Liersebaan 206 03/485 50 35	2240 Massenhoven
Deuren	Eddy De Prins Industrieweg 11 014/61 91 87	2340 Beerse
Trap	Eddy De Prins Industrieweg 11 014/61 91 87	2340 Beerse



8. Notities

A series of horizontal dotted lines for taking notes.