

Lastenboek

EVERGEM Maagdekenstraat



(Render opgemaakt om publiciteitsredenen: stemt niet altijd overeen met de architectenplannen.)

A. Beschrijving van het project

Het project bevindt zich te Evergem, palende aan de Maagdekensstraat.

Dit lastenboek biedt een inzicht in de technische opbouw van de woningen die de koper in staat stelt om een duidelijk beeld te krijgen van de kwaliteit van de aangekochte woning.

Promotor: LC Consult BV te Varsenare

Architecten: Architectenburo Berkein te Aalter

berkeinarchitects

Projectmanager: Fonders te Varsenare

fonders
de steun in jouw bouwproject

B. Algemeen bestek

Het bestek heeft steeds voorrang op de plannen of ander schrijven.

Onderhavige beschrijving is voor wijziging vatbaar, indien bouwtechnische, stabiliteit- of architecturale redenen dit vereisen of indien bepaalde materialen niet meer op de markt beschikbaar zouden zijn.

De promotor behoudt zich het recht om het lastenboek en de plannen te wijzigen.

ALGEMEENHEDEN BOUWPLAATS

1. Ruwbouw

1.1 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de leidende architect en ingenieur stabiliteit.

De funderingen worden aangezet op vaste, onroerende grond. De aard van de funderingswerken is in functie van de bodemgesteldheid. Teneinde deze te kennen worden sonderingen uitgevoerd op het terrein. In de prijs is een algemene funderingsplaat inbegrepen. Indien uit de stabiliteitsstudie zou blijken dat paalfunderingen nodig zijn, dan zal deze meerkost ten laste van de koper zijn.

1.2 Riolering & nutsleidingen

De buitenriolering per woning wordt uitgevoerd in PVC-buizen, Benor gekeurd, volgens het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan. De aansluiting van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke verordeningen.

DWA en RWA worden gescheiden aangelegd.

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit en data.

1.3 Bovengronds metselwerk

Alle dragende muren vanaf het gelijkvloers worden uitgevoerd volgens de traditionele bouwmethode overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie. De dragende muren worden uitgevoerd met metselwerk in snelbouw- of betonsteen, dikte volgens de plannen van de ingenieur stabiliteit.

Het niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwsteen. Er wordt een eerste steenlaag voorzien in kimblokken als thermische onderbreking vanop de vloerplaat.

De gevels van de woningen worden uitgevoerd als spouwmuur, opgebouwd met :

- Het buitenspouwblad in gevelparament, een luchtspouw met dikte +/- 2cm, een spouwisolatie met isolatiewaarde ifv de EPB regelgeving. Het binnenspouwblad wordt voorzien in snelbouwsteen.
- Bepaalde accenten worden uitgevoerd met gevelbekleding in Thermowood Ayous of plaatmateriaal indien zo voorzien op plan architect.

De scheidingsmuren tussen de woningen wordt opgetrokken in een dubbele muur in snelbouwsteen voorzien van een zachte isolatie.

1.4 Gewapend beton

De betonstudie wordt toevertrouwd aan de gespecialiseerd ingenieur stabiliteit en is conform de geldende normen. De samenstelling van het beton wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit.

De eventuele paalfunderingen, de funderingsplaat, de funderingsbalken en alle gewelven of vloerplaten worden uitgevoerd in gewapend beton. De eventueel opgaande balken, kolommen en wanden worden eveneens in gewapend beton uitgevoerd.

1.5 Deur- en raamdorpels

De deur- en raamdorpels worden voorzien in blauwe hardsteen of aluminium voor de raampartijen op de verdieping. De voordeur is vervaardigd uit hout. Indien schuiframen verzonken liggen gebeurt dit op een waterdichte sokkel.

1.6 Platte daken

De platte daken bestaan uit beton. De dakbedekking is in roofing van goede kwaliteit opgebouwd met nodige damscherp en isolatie.

Als dakisolatie wordt harde dakisolatie platen geplaatst (dikte en type volgt uit de warmteverliesberekening opgemaakt door de EPB-verslaggever).

1.7 Hemelwaterafvoer

De afvoerbuizen van het hemelwater worden uitgevoerd volgens plan ofwel in polyethyleen ingewerkt in de spouwmuur, ofwel in opbouw in zink met aangepaste diameter, inclusief de nodige tapbuizen, draadbolroosters en verbindingstukken met de riolering.

Er wordt een regenwaterput voorzien van 10.000 liter. De regenwaterpomp bevindt zich in de put. Toiletten en wasmachine zijn aangesloten op regenwater.

1.8 Zonnepanelen

In huidige offerte zijn zonnepanelen voorzien, zoals beschreven in het EPB verslag om het wettelijk vereiste E-peil voor de woning te bekomen.

1.9 Garage (lot 9) / carport (loten 5 t.e.m. 8)

In de offerte is -afhankelijk van het lot- een inbandige garage, dan wel een carport inbegrepen, zoals voorzien op de vergunde plannen.

Indien het een garage betreft, is deze voorzien van een geautomatiseerde poort.

1.10 Scheidingswand

Ter hoogte van het terras wordt een scheidingsmuur (in dezelfde gevelsteen, palend aan de woningen) voorzien die de woning afschermt van de naastgelegen woning(en). De afmetingen van deze muur zijn \pm D 3 m x H 2 m.

2. Pleisterwerk

De wanden in snelbouwsteen, op het gelijkvloers en de eerste verdieping, worden uitgevoerd in een éénlaagse pleisterlaag. Betonwanden worden eveneens uitgevoerd in een éénlaagse pleisterlaag. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers, behalve aan deurkozijnen. De ramen worden aan de binnenzijde ingepleisterd.

De horizontale plafonds worden ingeval van gladde betonnen predallen afgewerkt in spuitpamuur. In geval van gewafelde gewelven wordt dit uitgevoerd in éénlaagse pleisterlaag.

Het bijwerken van kleine oneffenheden, niveauverschillen en schilderklaar maken van de wanden en plafonds valt onder het lot schilderwerken, dat niet opgenomen is in deze aanneming.

3. Schrijnwerk en glaswerk

3.1 Buitenschrijnwerk

Ramen, inkomdeuren en schuifdeuren zijn vervaardigd in thermisch onderbroken raamprofielen in PVC. Alle draaikip-, schuif- of vaste ramen zijn aangeduid op de uitvoerplannen. Alle ramen worden voorzien van dubbele beglazing met 1.0 K-waarde volgens de bepalingen opgelegd door de EPB-regelgeving. De opvoeging tussen het buitenspouwblad en de ramen wordt uitgevoerd met een elastische voegopvulling.

De ramen zijn draaikip ramen met uitzondering van de schuiframen aan de tuinzijde of de vaste raampartijen zoals voorzien op uitvoeringsplannen.

Rolluiken of screens zijn niet voorzien.

3.2 Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd met een houten omlijsting en tubespaan schilderdeuren klaar om te schilderen.

Alle deuren worden voorzien van een inox kruk en scharnieren.

Volgens de EPB-regelgeving wordt onder de deuren een spleet voorzien teneinde aan de norm te kunnen voldoen.

3.3 Glazen deur

In de deuropening van de hal naar de leefruimte is een glazen deur voorzien.

3.4 Slot en sluitwerk

Het slot en sluitwerk is inbegrepen. De voorplaat van de slotkast wordt uitgevoerd in inox.

De binnendeuren in de woningen worden voorzien van een slotkast met dag- en nachtslot voor een baardsleutel met uitzondering van de wc- & badkamerdeuren. Deze worden voorzien van een vrij/bezetslot.

Per woning worden drie sleutels afgeleverd. Deze passen zowel op alle buitendeuren van de woning zodat men per woning maar één toegangssleutel nodig heeft.

3.5 Trappen

De privatieve trappen in de woningen worden uitgevoerd in beuk, deze worden onbehandeld opgeleverd. Afwerking in olie, vernis of schilderwerken zijn ten laste van de koper.

Onbehandelde trappen dienen na de oplevering direct behandeld (vernis/olie/...) te worden! Het opstoppen van de nagelgaten is niet begrepen in de aanneming.

- Type trap = open of gesloten, treden in massief beuk en tegentreden in fineerbeuk
- Type leuning = modern

Indien onder de trap geen gesloten ruimtes of kamers zijn, wordt er steeds gewerkt met een open trap (= zonder tegentreden).

3.6 Meubilair

Er zijn geen kasten, noch meubilair voorzien, behalve het badkamermeubel met spiegel.

4. Elektrische installatie

De volledige installatie zal uitgevoerd worden overeenkomstig de voorschriften van de distributiemaatschappijen.

Alle materialen zijn gekeurd, tevens wordt de installatie door een erkend organisme gekeurd.

Het basispakket ziet er als volgt uit :

	LICHTPUNTEN	STOPCONTACT
Inkomhal	1 DR of DDR of 4R	1 stopcontact
		1 bel met drukknop
Berging/wasplaats	1 DR	1 afz. leiding wasmachine
		1 afz. leiding droogkast
		1 afz. leiding CV
		2 stopcontacten
Buiten (vooraan)	1 ER met verklikker	
WC (boven/beneden)	1 ER	
Living	2 DR	8 stopcontacten
		1 distributie-leiding
		1 telefoon-leiding
Keuken	1 ER of DR	4 stopcontacten
		1 stopcontact koelkast
		1 stopcontact dampkap
		1 stopcontact oven/microgolf
		1 stopcontact vaatwasser
		1 afz. leiding kookplaten
Nachthal verdieping	1 DR of DDR of 4R	1 stopcontact
Per slaapkamer	1 ER	3 stopcontacten + UTP 5 of 6
Per badkamer	2 Bip	2 stopcontacten
Zolder	1 ER	1 stopcontact
Buiten ter hoogte van terras	1 ER met verklikker	1 stopcontact
Garage of carport	1 ER	2 stopcontacten

Gebruikte afkortingen :

- DDR = driedubbele aansteking
- DR = dubbele aansteking

ER = enkele aansteking
Bip = bipolaire aansteking

De koper heeft de keuze om volgens de inrichting van de woning de plaats van de bedieningspunten en stopcontacten te bepalen in overleg met de promotor. In functie van deze keuzes zal een elektriciteitsplan opgemaakt worden.

5. Sanitaire installatie

5.1 Leidingen

- Koud water vanaf de waterteller tot in het toilet, badkamer en spoelbak in keuken.
- Warm water vanaf de warmtepomp tot in de badkamer en keuken.
- Alle toevoerbuizen zijn van hoogwaardige kunststof of gelijkwaardig.
- Zijn inbegrepen : het kappen en toedichten van de gleuven en openingen voor de leidingen.
- Alle afvoerbuizen van de binnen riolering zijn in polyethyleen.
- Aan- en afvoer voor een wasmachine is te voorzien in de berging.
- Buitenkraantje (ter hoogte van terras) is inbegrepen.

5.2 Sanitaire toestellen

De op de verkoopplannen ingetekende badkamers zijn enkel te beschouwen als een mogelijke inrichting.

5.2.1 Toilet (beneden):

- een hangtoilet in porselein met een witte spaarknop, zitting en deksel (scharnieren inox)
- een handwasbakje in porselein met bekersiston & een ééngreepskraan voor koud water

5.2.2 Toilet (boven):

- een hangtoilet in porselein met een witte spaarknop, zitting en deksel (scharnieren inox)

5.2.3 Badkamer(s):

Badkamer:

- 2 wastafels in porselein met onderbouwkast
 - 2 ééngreepskranen voor koud & warm water
 - 2 bijhorende spiegels met verlichting
- een bad en een douche met thermostatische kraan + handsproeier

(Badkamer 2: enkel bij lot 9:

- 1 wastafel in porselein met onderbouwkast
 - 1 ééngreepskraan voor koud & warm water
 - 1 bijhorende spiegel met verlichting
- een douche met thermostatische kraan + handsproeier)

5.2.4 Berging of wasplaats:

- 1 uitgietsk (plaatstaal) met koudwaterkraan

5.2.5 Buitenkraan

- 1 koudwaterkraan (aangesloten op regenput)

De totale handelswaarde van het sanitair bedraagt € 5.500 (dan wel 7.000 excl. B.T.W. bij lot 9 met twee badkamers.)

Bij keuze door de koper van goedkopere materialen wordt een minprijs verrekend. Bij keuze door de koper van duurdere materialen wordt de meerprijs verrekend in functie van de particuliere waarde bij de

handelaar en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten. Aan- of afvoerleidingen voor andere toestellen dan voorzien, zijn steeds te verrekenen.

6. Centrale verwarming

De centrale verwarming wordt gegenereerd met een zuinige warmtepomp. Deze warmtepomp zal voorzien worden in de berging. Buitenunit te bepalen door bouwheer of in samenspraak met koper. De warmtepomp staat in voor de verwarming met vloerverwarming in alle vertrekken. In de badkamer wordt een extra elektrische handdoekdroger voorzien.

Regeling via kamerthermostaat.

Volgende comfort temperaturen worden gegarandeerd bij buitentemperatuur van - 10°C van :

- leefruimtes = 21 graden
- slaapkamers en hall = 18 graden
- badkamer = 22 graden

Sanitair warm water wordt eveneens opgewekt door het zuinige warmtepompsysteem.

7. Ventilatie

Er zal worden gewerkt volgens de geldende normering voor de ventilatie van wooneenheden (EPB wetgeving).

Type ventilatiesysteem C of D ifv. EPB-verslag.

Door het complexe afzuigsysteem is geen droogkastafvoer mogelijk en wordt het aangewezen een droogkast van het condensatietype te plaatsen (hier niet inbegrepen).

8. Vloer- en wandafwerking

Het gamma van de vloer- en wandbekleding wordt bepaald in overleg met de architect. De vloer- en wandbekleding wordt geplaatst in overeenstemming met de individueel besproken keuze.

8.1 Vloerisolatie

Op de gelijkvloerse verdieping wordt een isolatielaag uit Pu-schuim aangebracht. De dikte van deze laag zal worden bepaald in functie van de studie van de EPB-verslaggever, ifv. de eisen opgelegd door de EPB-regelgeving.

8.2 Chape

Het betreft een gewapende cementchape, die uitgevoerd wordt met een gemiddelde dikte van 7 cm. Het bovenvlak is effen en vlak, volgens de geldende normen.

8.3 Vloertegels en plinten

De vloertegels worden gelijmd op een chape. Het betreft keramische vloertegels, gegerectificeerd en recht op recht geplaatst volgens de geldende normen, met bijhorende plinten.

Particuliere prijzen (handelswaardes) per vierkante meter vervat:

Gelijkvloers: ruime keuze uit basisvloeren (€ 40,00 excl. Btw) en bijhorende plinten (€ 10,50 excl. BTW).

Verdieping: in de kamers, overloop, in de badkamers en toilet: vloertegels of laminaat volgens keuze van de klant (€ 30,00 excl. BTW).

Indien de keuze van de vloerbekleding invloed zou hebben op de plaatsingsprijs, dan zal dit ook op voorhand gecommuniceerd worden.

De vloer van de garage en berging en of wasplaats wordt afgewerkt met vetvrije tegels (€ 30,00 excl. BTW).

8.4 Wandbekleding

De wandtegels worden gelijmd op de gecementeerde muren of met waterdichte pleister. Het betreft wandtegels, geresectificeerd en recht op recht geplaatst, volgens de geldende normen. De wandtegels worden voorzien in de badkamer tot plafondhoogte ter hoogte van douche en 60cm boven bad.

Particuliere prijzen (handelswaardes) bedraagt € 30,00 excl. btw.

Indien de keuze van de vloerbekleding invloed zou hebben op de plaatsingsprijs, dan zal dit ook op voorhand gecommuniceerd worden en in de meerprijs verrekend worden.

8.5 Min- en meerprijzen

Bij keuze door de koper van goedkopere materialen worden minprijzen verrekend. Bij keuze door de koper van duurdere materialen wordt de meerprijs verrekend in functie van de particuliere handelswaarde van de materialen en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten.

9. Keuken

In de offerte is een keuken voorzien met een handelswaarde van € 12.500,00 excl. BTW. Bij keuze door de koper van een goedkopere keuken worden minprijzen verrekend. Bij keuze door de koper van een duurdere keuken wordt een meerprijs verrekend in functie van de particuliere handelswaarde en in functie van eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten.

Gasfornuis is niet mogelijk gezien er geen gasaansluiting is.

10. Inrichting

10.1 Brandbeveiliging

De gebouwen worden opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordening, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging.

10.2 Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken, noch behangwerken voorzien in de offerte.

10.3 Buitenaanleg

De oprit en het toegangspad van de straat naar de voordeur worden aangelegd in dolomiet en zijn voorzien in de offerte. De brievenbus is eveneens inbegrepen in de prijs. De kleur en het formaat ervan dienen te worden bepaald door de architect in functie van de materiaalkeuze van de woning en de beeldkwaliteit van de verkaveling.

De tuin, het terras en overige omgevingsaanleg (zoals omheining) zijn niet inbegrepen in de standaarduitrusting, maar hiervoor kan wel een offerte via de bouwheer aangevraagd worden.

10.4 Oplevering

Het geheel is bezemschoon op te leveren, met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

C. ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Algemene bepalingen

De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect en eventuele raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning en opmaak van het uitvoeringsdossier.

De betaling van de werken geschiedt volgens de vooruitgang van de werken en is beschreven in de verkoopovereenkomst welke integraal deel uitmaakt van de totale overeenkomst.

Deze opdracht is een gemengde opdracht bestaande uit :

- A. Een forfaitaire opdracht voor de standaard voorziene materialen en posten.
- B. Een verrekenbare opdracht voor de gekozen supplementaire materialen en werken.
- C. Een verrekenbare opdracht voor de materialen of werken welke uit de aanneming gelicht worden. In voorkomend geval heeft de bouwheer het recht om een winstderving van 25% aan te rekenen op het verrekende bedrag.

Uit veiligheidsoverwegingen vragen wij de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf te bezichtigen.

Om de goede realisatie en de kwaliteit van de overeenkomst en de constructies te garanderen worden volgende verzekeringen afgesloten :

- Borgstelling voor zover vereist volgens de vigerende wetgeving
- ABR verzekering (waarborg tijdens de uitvoering van de werken voor alle partijen betrokken in het bouwproces)
- Brand, storm en waterschade verzekering (waarborg tijdens het bouwproces)

De aansluitingskosten van riolering, water, tv-distributie en elektriciteit zijn ten laste van de koper, alsook alle gemeentelijke, provincie en Vlaams Gewest taksen op de bouwwerken, het aandeel in de kosten verkavelingsakte en alle kosten betreffende rechten en erelonen van de notariële akte en de BTW. De verschillende nutsleidingen worden rechtstreeks op naam van de klant aangevraagd.

De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon en kabeldistributie zijn ten laste van de klant. De bouwpromotor coördineert het binnenbrengen en openen van tellers van elektriciteit en water, maar alle kosten (zowel van graafwerken, materialen, als het binnenbrengen zelf) hieruit voortvloeiend zijn ten koste van de klant. Indien nodig, is het aan te raden dat de klant, in afspraak met bouwpromotor, zelf zo vlug mogelijk de aansluiting van kabeldistributie en telefoon aanvraagt.

Teneinde het gebouw voldoende te drogen om een snelle bewoning of eindafwerking toe te laten bij de oplevering, zal ongeveer drie maanden voor de ingebruikname de voorverwarming in gang gesteld worden. De klant dient hiervoor tijdig leveringscontracten aan te gaan. Het gebruik van elektriciteit is ten laste van de klant.

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds resulteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of de aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

De bouwheer kan niet aansprakelijk gesteld worden voor laattijdige uitvoeringen van aansluitingen door de verschillende nutsmaatschappijen.

Het herstel van het voetpad is een last van de aanneming en ten laste van de bouwheer.

Na de werkzaamheden wordt er terug grond aangevuld rond de woning. Verder zijn er geen werkzaamheden voorzien op de gronden rond de woning, ook niet : nivelleren van terrein, plaatsen van afsluitingen, het aanleggen van verhardingen of terrassen, het wegwerken van heuvels of plaatsen van keermuren, het voorzien van beplantingen,... Deze werken gebeuren steeds op initiatief, ten koste van de

eigenaar en onder verantwoordelijkheid van de eigenaar, tenzij anders overeengekomen tussen koper en bouwheer.

De voorlopige oplevering of de inbezitneming van een woning zal als aanvaarding gelden of zal eraan verbonden zijn.

2. Uitvoeringsvoorwaarden

De woning moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat de verkochte woning voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke, heirkracht voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, beperkingen ten gevolge van gehele of gedeeltelijke lockdown, enzovoort. Deze opsomming is niet beperkend.

In geval de koper niet stipt betaald, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling.

De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, enz...) worden opgetekend in het register van de werf en worden niet meegerekend in de uitvoeringstermijn.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen, kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder 3°C, en/of meer dan 2 uur regen/etmaal, en/of maximum windsnelheden boven 60km/u.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot verbreking van de overeenkomst. Bij gebrek aan oplevering van de privatieve delen in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen uitvoeringstermijn, uitgezonderd in de gevallen van overmacht, louter toeval of de hierboven gestelde gevallen, heeft de koper recht op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld per kalenderdag en gelijk aan de normale huurwaarde. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de ingebrekestelling per aangetekend schrijven aan de bouwheer. De voorlopige oplevering stelt een einde aan de verschuldigde schadevergoedingen voor vertraging in de uitvoering.

3. Plannen en materialen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen in voorgaande beschrijving gestipuleerd werd.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor

zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, falen of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers. Hiervan zal de koper steeds verwittigd worden.

De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

4. Hypothekeren - vervreemding

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving.

Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de bouwheer het recht om steeds de conventionele inschrijving te vorderen. De kosten van de inschrijving en latere doorhaling zijn in ieder geval ten laste van de koper.

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom van zijn eigendom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de bouwheer en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling. De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen van de uitbetaling vermelden.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor onderhavige verkoping. Niet eerbiediging ervan machtigt de bouwheer de koopvernietiging te vragen.

5. Controle van de werken

De koper mag zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

6. Inbezitneming

De koper mag de gekochte goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de volledige koopprijs is betaald.

De bouwheer is er niet toe gehouden de woning en/of de garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de contractueel bepaalde betalingsschijven.

7. Volmacht

De kopers geven onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om namens hen de verkaveling te wijzigen of te verbeteren, en te dien einde alle akten te ondertekenen, voor zover deze wijzigingen of verbeteringen geen betrekking hebben op hun eigendom.

Opgemaakt invoud teop en getekend voor akkoord.

De Koper



De Bouwheer



.....

.....